Erstbezug - Exklusive Eigentumswohnung mit Garten in Maria Enzersdorf TOP 2



Objektnummer: 1643/122

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,90 m²
Nutzfläche:	57,93 m²
Lagerfläche:	2,03 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	20,41 m²
Kaufpreis:	309.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +43 664 422 4040

























EG



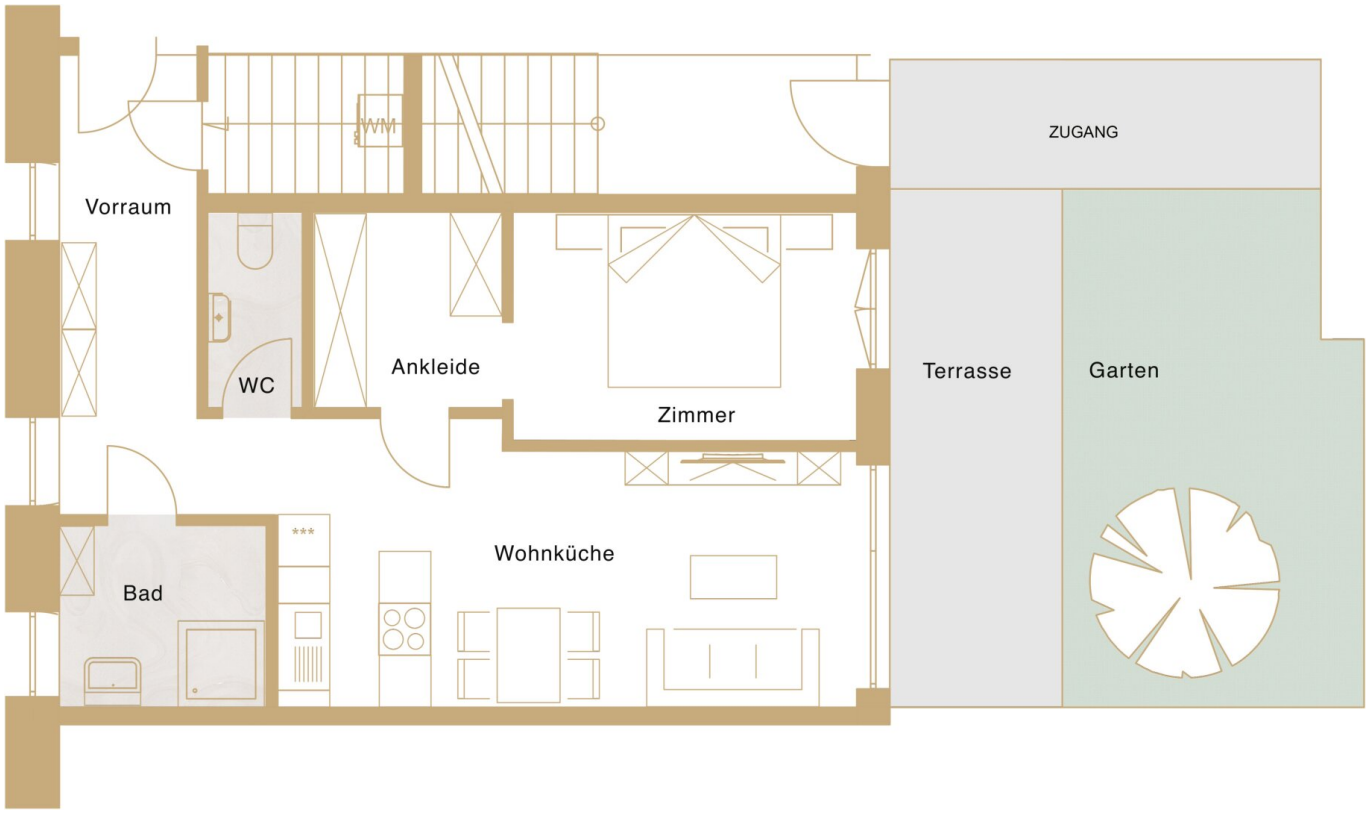
TOP 02

Vorraum	8,86 m²
Bad	4,20 m²
WC	2,27 m²
Wohnküche	21,88 m²
Zimmer	10,55 m²
Ankleide	4,95 m²
Abstellraum	3,19 m²
WNFL	**55,90 m²**
Kellerabteil	2,03 m²
Terrasse	11,92 m²
Garten	20,41 m²

Single Studio Apartment 55,90 m² mit Terrasse und Garten

belagsfertig

309.000 Euro


ZUGANG
WM
Vorraum
WC
Ankleide
Zimmer
Terrasse
Garten
Bad
***
Wohnküche


ZUGANG
Fliesen
ALLGEMEIN
F=21,32 m²
TECHNIK
Fliesen
ALLGEMEIN
F=3,80 m²
ZIMMER
Parkett
F=12,75 m²
Garten
F= 6,13 m²
KELLER
Fliesen
TOP 1
F=2,03 m²
KELLER
Fliesen
TOP 2
F=2,03 m²
KELLER
Fliesen
TOP 3
F=2,03 m²
KELLER
Fliesen
TOP 4
F=2,03 m²
KELLER
Fliesen
TOP 6
F=2,03 m²
Raum 88
Fliesen
TOP 6
F=2,06 m²
KELLER
Fliesen
TOP 7
F=2,28 m²
VORR.
Fliesen
F=4,75 m²
TOP 1
BAD/WC
Fliesen
F=8,26 m²
WM
TOP 1
F = 51,09 m²
KÜCHE/ESSEN
Parkett
F=25,33 m²
FIX
TERRASSE
Garten
F= 17,16 m²
TOP 2
ABST.
Fliesen
F=3,69 m²
WM
18 Stg. 16 / 27
STGH
Fliesen
ALLGEMEIN
F=8,18 m²
ZUGANG
VORR.
Fliesen
F=9,56 m²
WC
Fliesen
F=2,50 m²
ANKLEIDE
Parkett
F=5,00 m²
SCHLAFEN
Parkett
F=10,58 m²
TERRASSE
Garten
F= 20,41 m²
TOP 2
F = 57,37 m²
BAD
Fliesen
F=5,06 m²
KOCHEN ESSEN WOHNEN
Parkett
F=20,98 m²
TERRASSE
BAD
Fliesen
F=5,44 m²
WM
TOP 3
F = 54,02 m²
KOCHEN WOHNEN ESSEN
Parkett
F=23,83 m²
Garten
F= 25,03 m²
TOP 3
VORR.
Fliesen
F=6,89 m²
WC
Fliesen
F=2,51 m²
ANKLEIDE
Fliesen
F=5,10 m²
SCHLAFEN
Parkett
F=10,25 m²

Objektbeschreibung

Premium Living in Maria Enzersdorf – Ihr exklusives Single Studio Apartment mit Garten am Stadtrand von Wien

In einer der begehrtesten Wohngegenden am südlichen Stadtrand Wiens entsteht das Wohnprojekt der Extraklasse: **ME H19** - Sieben stilvolle Wohneinheiten, eingebettet in die idyllische Gartenstadt Maria Enzersdorf, vereinen modernen Luxus mit höchstem Wohnkomfort. Ihr neues Zuhause wartet schon auf Sie - die Fertigstellung der belagesfertigen Wohnung ist abgeschlossen.

Diese außergewöhnliche Liegenschaft spricht Menschen an, die das Besondere suchen: Ruhe, Qualität und ein stilvolles Zuhause – nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Ob als stilvoller Rückzugsort oder wertstabile Investition – hier trifft Lebensqualität auf architektonische Eleganz.

Single Studio Apartment mit Garten – Wohnen mit Stil und Nähe zur Natur

Die angebotene Gartenwohnung mit ca. 56 m² Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und exklusive Ausstattungsdetails:

- Ein großzügiger Vorraum bietet Platz für maßgeschneiderte Stauraumlösungen.
- Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche, bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur Terrasse. Der offene Bereich ist groß genug gestaltet, dass Sie sogar eine Kochinsel integrieren können.
- Ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein weiteres kleines Zimmer, ideal nutzbar als Ankleide oder Abstellraum, ergänzen das Raumangebot.
- Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.
- Ein separates WC erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

Entspannung im Freien

Die ca 12 m² große Terrasse lädt ein zu entspannten Morgenkaffees oder gemütlichen Grillabenden mit Freunden und Familie. Der ca. 20 m² große Garten, eingezäunt und humusiert, bietet Raum für individuelle Gestaltung – ob Blumenbeet, Kräutergarten oder ein kleiner Rückzugsort im Grünen. Rollrasen kann auf Wunsch gegen Aufpreis verlegt werden.

Hochwertige Ausstattung für gehobene Ansprüche

Dieses Bauprojekt erfüllt höchste bauliche und technische Standards:

- Ziegelmassivbauweise
- PVC-Alu-Fenster in Weiß mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung mit Fernwärmeanschluss, Warmwasseraufbereitung auch mittels Fernwärme
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Photovoltaikanlage

Die Wohnung wird **belagsfertig übergeben** und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. **Fertigstellung bereits erfolgt.**

Auf Wunsch ist selbstverständlich auch eine **schlüsselfertige Ausführung** möglich – gegen einen Aufpreis von **€ 21.200** genießen Sie den Komfort, direkt einzuziehen und sich von Anfang an rundum wohlzufühlen. Die schlüsselfertige Ausführen wird innerhalb von ca 2 Monaten ab Auftragserteilung fertiggestellt.

Parkmöglichkeiten

Für Ihr Fahrzeug stehen zwei Optionen zur Verfügung:

- KFZ-Abstellplatz im Freien um € 15.000
- Tiefgaragenplatz um € 22.000

Lage & Infrastruktur – Leben am Stadtrand mit bester Anbindung

Das Projekt ME H19 befindet sich in einer besonders begehrten Wohngegend von Maria Enzersdorf, eingebettet in die ruhige und grüne Umgebung der Gartenstadt und dennoch nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Diese Lage bietet die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit – ideal für alle, die Lebensqualität, Ruhe und kurze Wege gleichermaßen schätzen.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Nur ca. 6 Gehminuten entfernt befindet sich die Schnellbahnstation Brunn-Maria Enzersdorf (S-Bahn S3) – von dort erreichen Sie den Wiener Hauptbahnhof in etwa 25 Minuten.
- Mehrere Buslinien (z. B. 269, 270, 365) verbinden die Umgebung mit Mödling, Perchtoldsdorf und dem angrenzenden Wiener Stadtgebiet.
- Die U6-Station Siebenhirten ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

Mit dem Auto:

- Die A2 Südautobahn sowie die Südosttangente (A23) erreichen Sie in wenigen Fahrminuten – somit gelangen Sie rasch sowohl ins Wiener Zentrum als auch in Richtung Burgenland oder Steiermark.
- Wien-Innenstadt: ca. 20–25 Minuten Fahrzeit

- Mödling Zentrum: ca. 5 Minuten

- Shopping City Süd (SCS): ca. 10 Minuten

Nahversorgung & Infrastruktur:

- In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Supermärkte (Spar, Billa, Hofer), Apotheken, Bäckereien und Bankfilialen.

- Kindergärten, Schulen (z. B. HTL Mödling, BG/BRG Keimgasse) und Sporteinrichtungen sind schnell erreichbar.

- Für medizinische Versorgung sorgen Allgemeinmediziner, Fachärzte und das Landesklinikum Mödling in der Umgebung.

Freizeit & Natur:

- In wenigen Minuten erreichen Sie den Naturpark Föhrenberge, den Liechtensteinpark, sowie zahlreiche Wander- und Radwege.

- Beliebte Ausflugsziele wie Perchtoldsdorf, die Burg Liechtenstein oder die Weinberge rund um Gumpoldskirchen befinden sich ganz in der Nähe.

- Zahlreiche Cafés, Heurige, Restaurants und kulturelle Einrichtungen machen die Region zusätzlich lebenswert.

Mein Service

Ich lade Sie herzlich ein, dieses außergewöhnliche Eigentumswohnung bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen. Lassen Sie sich von den vielen Vorteilen dieses einzigartigen Objekts überzeugen.

Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap