

## **Gartenwohnung in Maria Enzersdorf TOP 1 mit Option Mietkauf - Luxus, Ruhe & Eigentum in einem Konzept**



**Objektnummer: 1643/138**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	51,93 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	2,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	23,29 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	990,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	900,00 €
<b>USt.:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

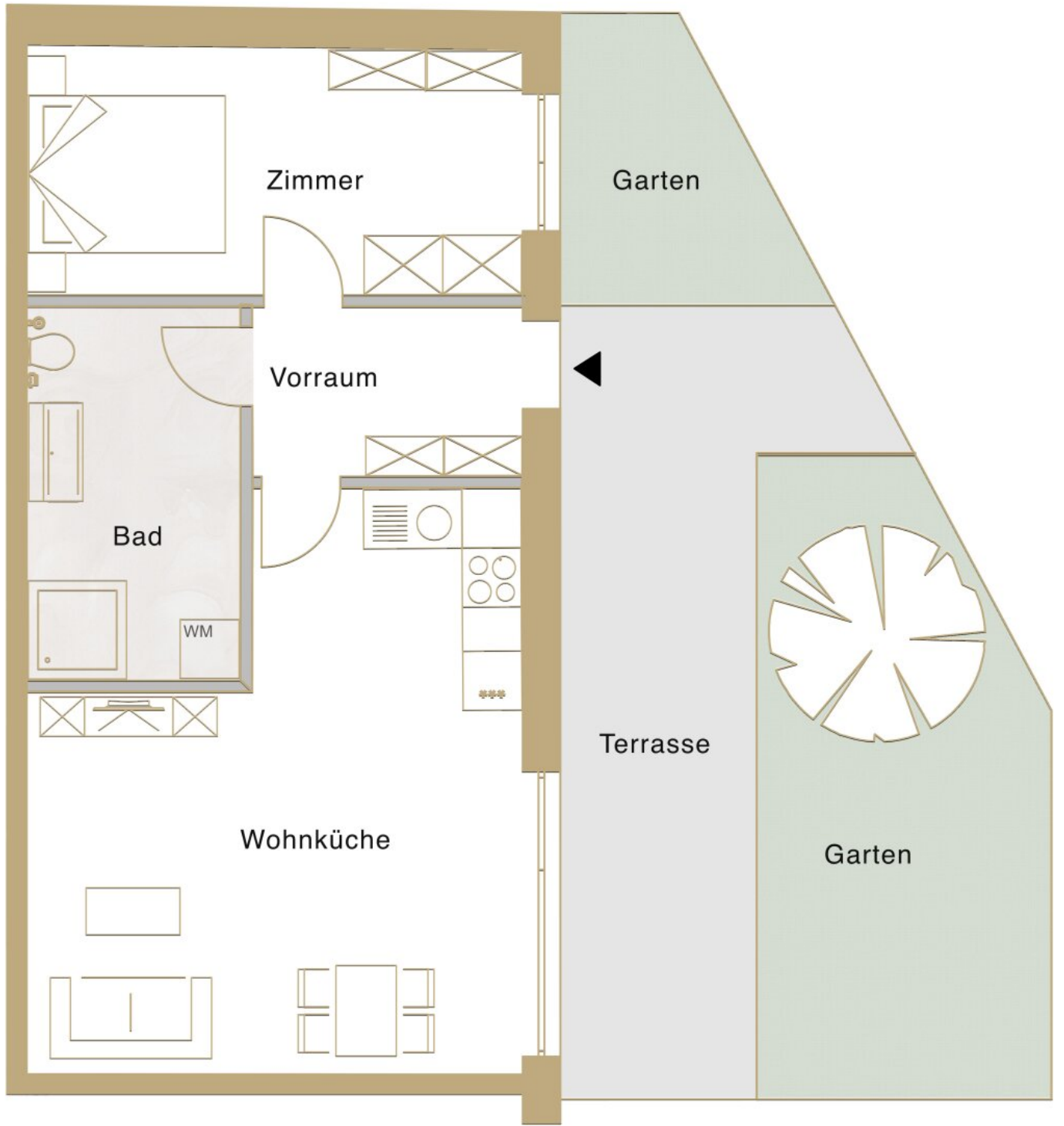


### **LL.B. Niki Gold**

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18









## Objektbeschreibung

### **Premium Living in Maria Enzersdorf – Stilvoll leben am Wiener Stadtrand – Exklusives Apartment mit Garten**

**Einziehen, wohlfühlen und den eigenen Garten genießen! Erstbezug!**

In einer der begehrtesten Wohngegenden am südlichen Stadtrand Wiens entstand das Wohnprojekt der Extraklasse: **ME H19** – sieben stilvolle Wohneinheiten, eingebettet in die idyllische Gartenstadt Maria Enzersdorf, vereinen modernen Luxus mit höchstem Wohnkomfort.

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung richtet sich an Menschen, die das Besondere suchen: Ruhe, Qualität und stilvolles Wohnen – kombiniert mit der Möglichkeit, sich langfristig Eigentum aufzubauen.

### **Single Studio Apartment mit Garten – Wohnen mit Stil und Perspektive**

Die Gartenwohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung:

- Großzügiger Vorraum mit Platz für individuelle Stauraumlösungen
- Heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche und bodentiefen Fenstern
- Direkter Zugang zur Terrasse
- Ruhiges Schlafzimmer mit Blick ins Grüne
- Modernes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

### **Entspannung im Freien**

Die ca. 18 m<sup>2</sup> große Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Der ca. 17 m<sup>2</sup> große Garten – eingezäunt und humusiert – bietet Raum für individuelle Gestaltung. Rollrasen kann auf Wunsch gegen Aufpreis verlegt werden.

## **Ausstattung auf höchstem Niveau**

- Ziegelmassivbauweise
- PVC-Alu-Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Photovoltaikanlage

## **Mietkauf-Konditionen**

- **Monatliche Miete:** € 990 inkl. Ust. zzgl. Betriebskosten
- **Mietanzahlung:** € 30.000
- **Mietkaufoption:** Erwerb nach 10 Jahren möglich
- **Fixierter Kaufpreis nach 10 Jahren:** € 194.000 zzgl. Indexierung

Nutzen Sie die Chance, bereits heute einzuziehen und sich Schritt für Schritt den Traum vom Eigentum zu erfüllen.

## **Parkmöglichkeiten**

- KFZ-Abstellplatz zur Miete: € 40
- Tiefgaragenplatz zur Miete: € 70

## **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 Mietwohnung 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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