

**Luxury Loft Apartment 104 m² mit Balkon mit
Mietkauf-Option in Maria Enzersdorf**



Objektnummer: 1643/156

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:	103,93 m ²
Nutzfläche:	105,96 m ²
Lagerfläche:	2,03 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.870,00 €
Kaltmiete (netto)	1.700,00 €
Kaltmiete	1.700,00 €
USt.:	170,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



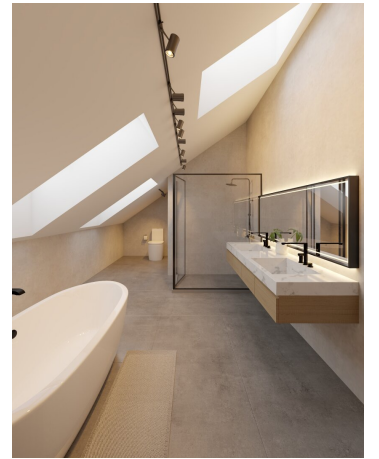
LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18

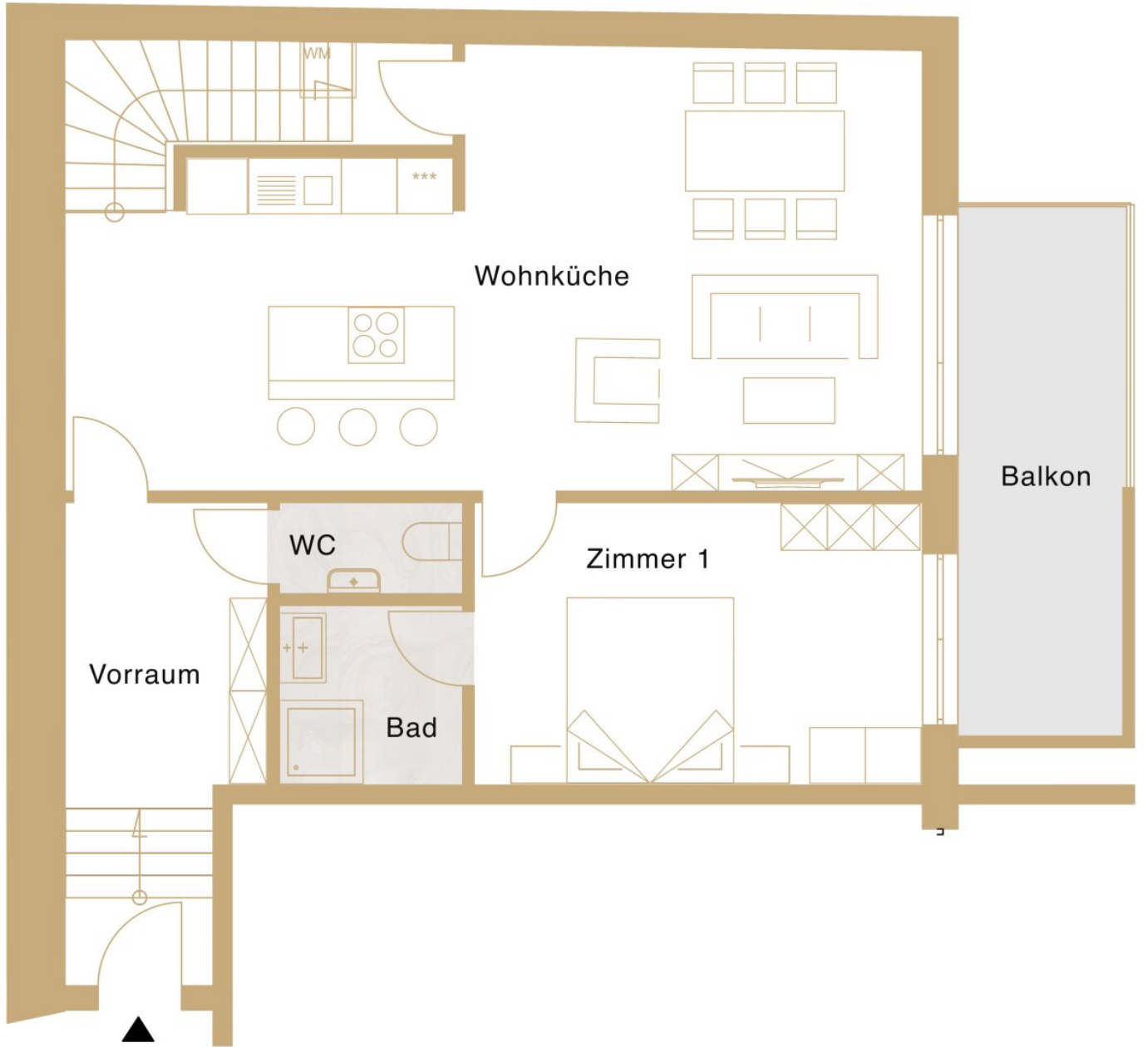


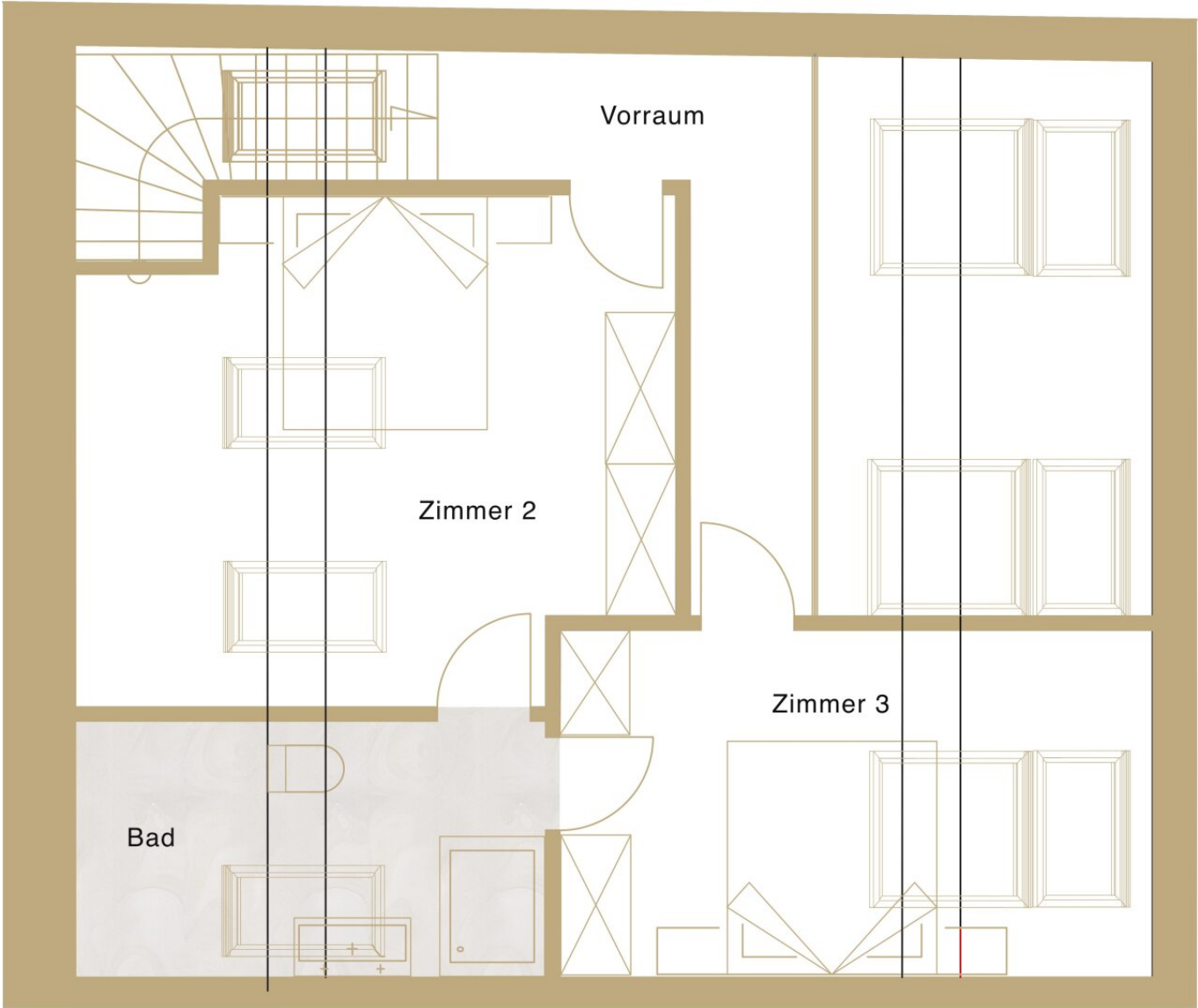






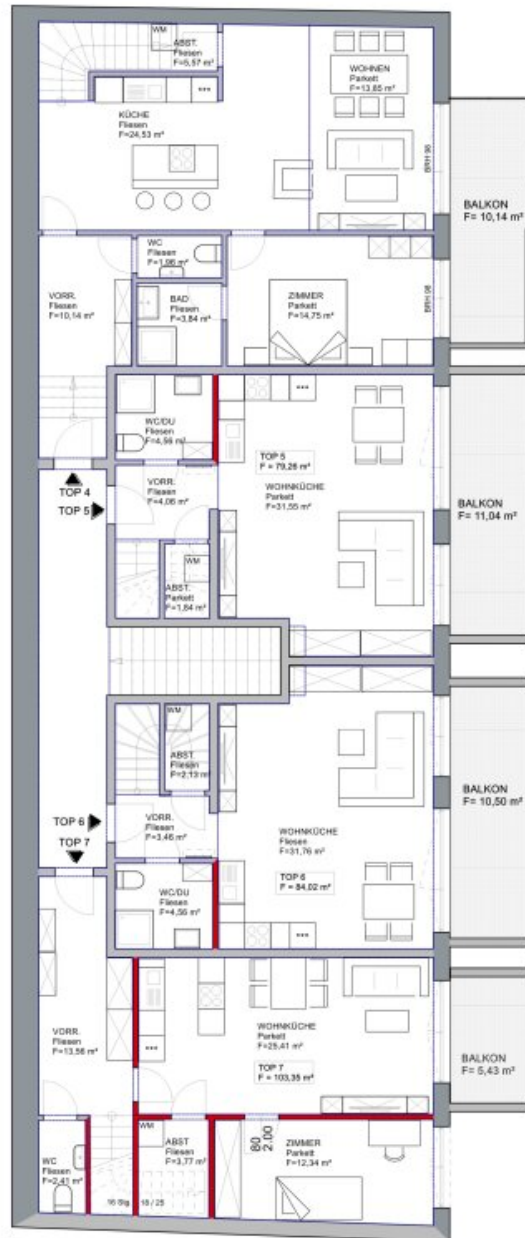






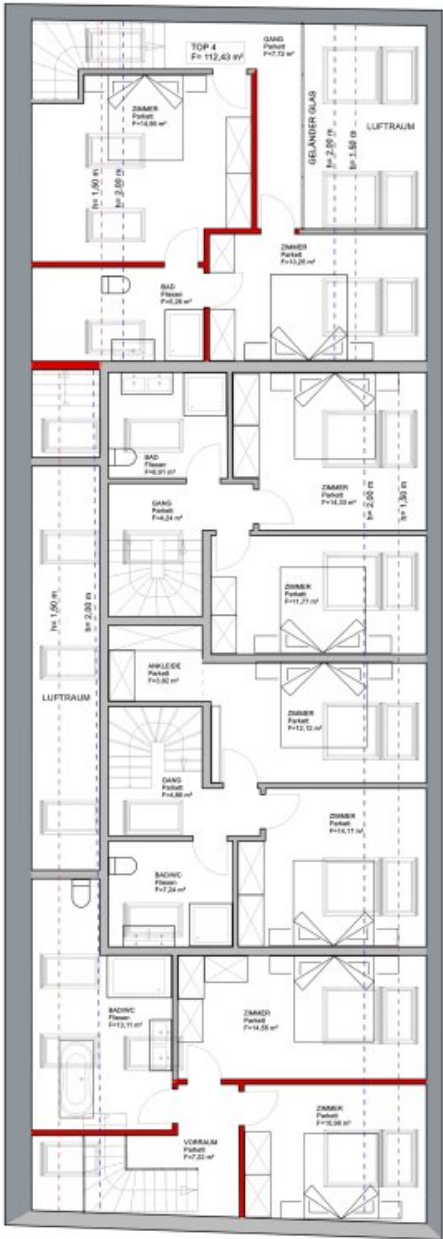


OBERGESCHOSS



R&G Bauprojekt Management GmbH Mittagkogelstraße 31, 9220 Velden 0699/11301796, Mail: gerd@bm-reitz.at	
EINREICHUNG	
Projekt: WHA Maria Enzersdorf	
Besteller: Mida Immobilien GmbH	
Plan: VERKAUF OG	
Datum: 28.03.2025	Plan-Nr.:
Zeichner: Bmst Ing Gerd Reitz	Mößlab: 1:100
Baucher:	Planvermesser:

DACHGESCHOSS



R&G Bauprojekt Management GmbH Mittagskogelstraße 31, 9220 Velden 0699/11301796, Mail: gerd@bm-reitz.at	
EINREICHUNG	
Projekt: WHA Maria Erensdorf	
Bauherr: Mds Immobilien GmbH	
Plan: DG Verkauf Variante mit Zimmer	
Datum: 15.05.2025	Plan Nr.:
Zeichner: Bms Ing Gerd Reitz	Revisor: 1:100
Skala:	Reviseur:

Objektbeschreibung

Premium Living in Maria Enzersdorf – Ihr Luxury Loft Apartment mit Balkon 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 belangsfertigen Variante 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.

Luxury Loft Apartment mit Balkon – Wohnen mit Stil und Nähe zur Natur

Die außergewöhnliche Architektur des Luxury Loft Apartments mit offenem Luftraum und beeindruckenden Raumhöhen vermittelt ein unvergleichliches Gefühl von Freiheit und Weite – lichtdurchflutet, elegant und purer Luxus. Die angebotene **Maisonettewohnung** mit ca. 104 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und exklusive Ausstattungsdetails:

Im Obergeschoss:

- Der helle Vorraum heißt Sie willkommen und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe.
- Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche, bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zum Balkon.
- Ein kompaktes Badezimmer mit Handwaschbecken und Dusche.
- Separates WC mit Handwaschbecken.

- 1 Zimmer - Dieser Raum bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Gästezimmer, Homeoffice, Wirtschafts- oder Hobbyraum – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Im Dachgeschoss:

- Im Dachgeschoss stehen Ihnen zwei weitere Räume zur Verfügung.
- Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem weiteren WC ausgestattet.
- Vom Gang aus genießen Sie einen offenen Blick auf das darunterliegende Wohnzimmer mit Essbereich – ein echtes Highlight für alle, die großzügiges, luftiges Wohnen lieben

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

Mietkauf-Konditionen

- **Monatliche Miete:** € 1.870 inkl. Ust. zzgl. Betriebskosten
- **Mietanzahlung:** € 58.500
- **Mietkaufoption:** Erwerb nach 10 Jahren möglich
- **Fixierter Kaufpreis nach 10 Jahren:** € 383.600 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 Südatautobahn 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