

**ERSTBEZUG! Maisonette Deluxe Apartment mit 77,24 m<sup>2</sup>  
und Balkon in Maria Enzersdorf**



**Objektnummer: 1643/167**

**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>       | 77,24 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 79,27 m <sup>2</sup>  |
| <b>Lagerfläche:</b>      | 2,03 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 2                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 408.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob

T +43 664 422 4040

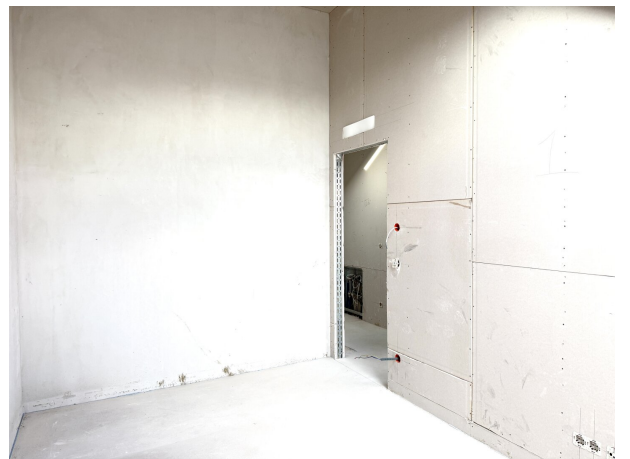














OG



DG



TOP 05

**Obergeschoss**

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Vorraum     | 5,6 m <sup>2</sup>   |
| WC + Dusche | 4,18 m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche   | 30,91 m <sup>2</sup> |
| Abstellraum | 2,11 m <sup>2</sup>  |

**Dachgeschoss**

|        |                      |
|--------|----------------------|
| Gang   | 3,77 m <sup>2</sup>  |
| Bad    | 6,39 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer | 12,21 m <sup>2</sup> |
| Zimmer | 13,79 m <sup>2</sup> |

**WNFL 77,24 m<sup>2</sup>**

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Balkon       | 11,04 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil | 2,03 m <sup>2</sup>  |

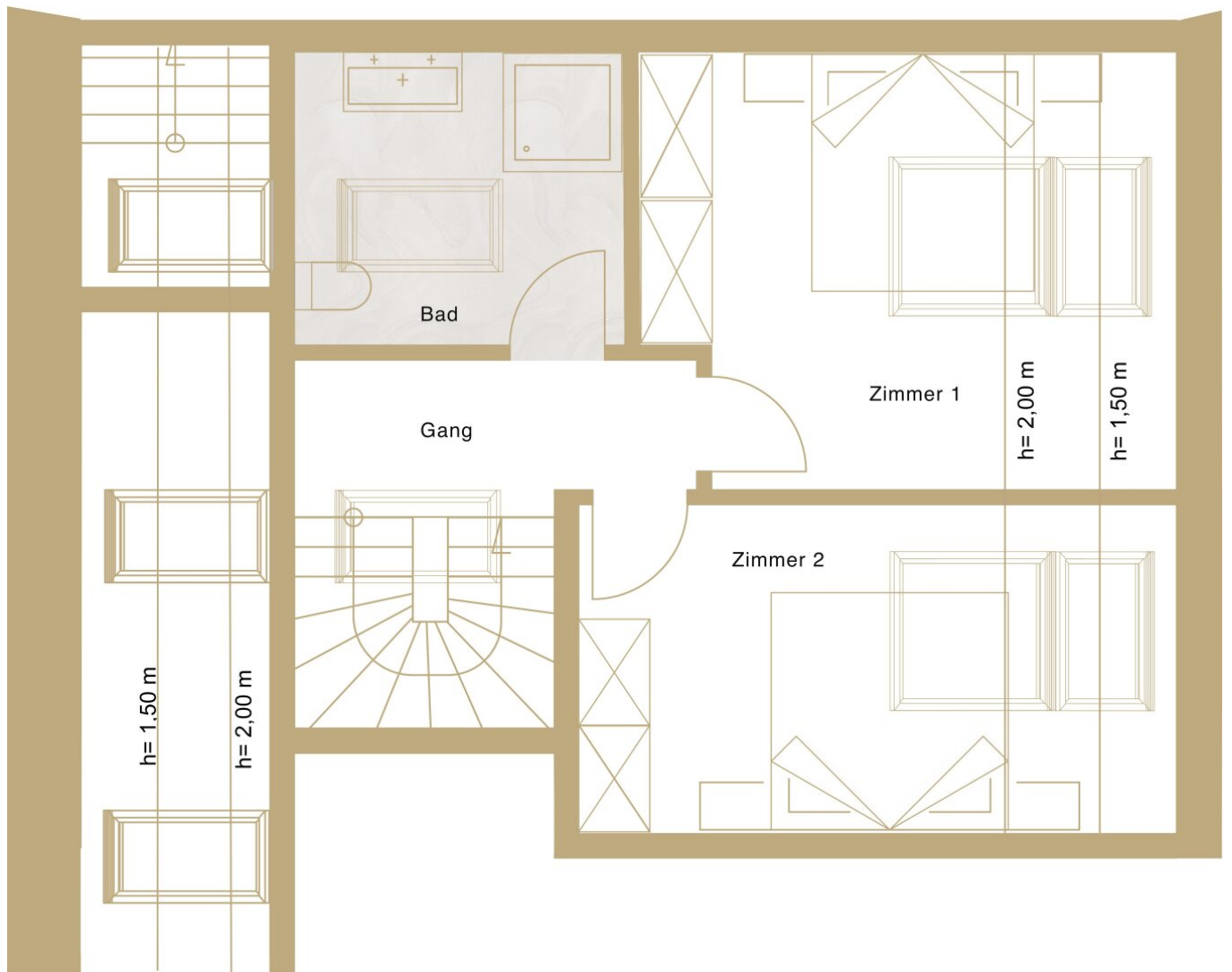
**Maisonette Deluxe**  
**Apartment 77,24 m<sup>2</sup> mit Loggia**

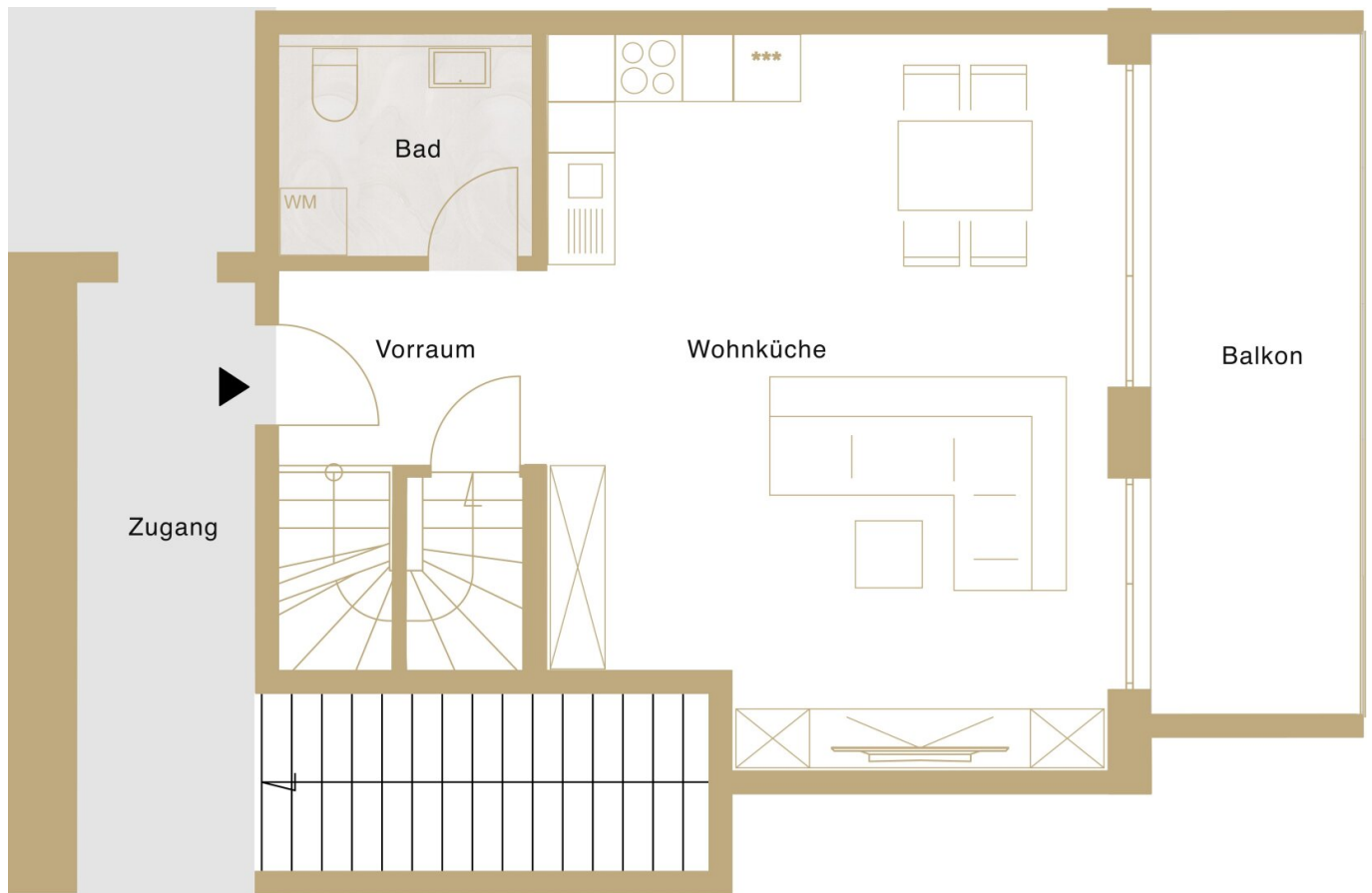
belagsfertig

408.000 Euro













# OBERGESCHOSS



R&G Bauprojekt Management GmbH  
Mittagskogelstraße 31, 9220 Velden  
0699/11301796, Mail: gerd@bm-reitz.at

## EINREICHUNG

Projekt: WHA Maria Enzersdorf

Bauherr: Mida Immobilien GmbH

Plan: VERKAUF OG

Datum: 28.03.2025

Zeichner: Bmst Ing Gerd Reitz

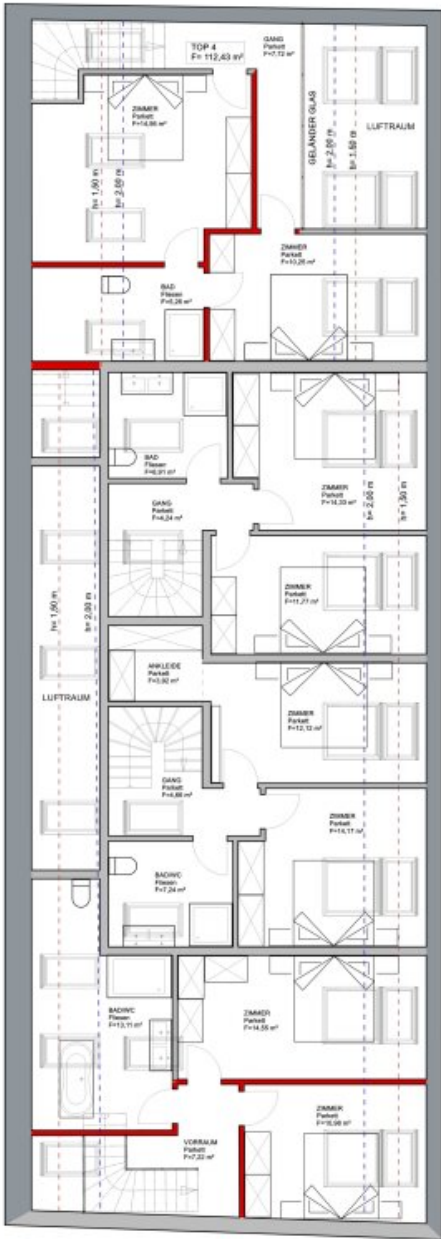
Plan-Nr.:

Masstab: 1:100

Bauherr:

Planvermerk:

## DACHGESCHOSS



|                                                                                                                                                                 |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>R&amp;G Bauprojekt Management GmbH</b><br>Mittagskogelstraße 31, 92231 Velden<br>0699/11301796, Mail: <a href="mailto:gerd@bm-reitz.at">gerd@bm-reitz.at</a> |                       |
| <h1>ERREICHUNG</h1>                                                                                                                                             |                       |
| Projekt: <b>WHA Maria Euzerdorf</b>                                                                                                                             |                       |
| Baustufe: <b>Mitte Immobilien GmbH</b>                                                                                                                          |                       |
| Phase: <b>DG Verkauf Variante mit Zimmer</b>                                                                                                                    |                       |
| Datum: <b>15.05.2025</b>                                                                                                                                        | Phase Nr.:            |
| Zeichner: <b>Bmat Ing Gerd Reitz</b>                                                                                                                            | Maßstab: <b>1:100</b> |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Blauto: _____</span> <span>Planverwasen: _____</span> </div>                                 |                       |

## Objektbeschreibung

### Premium Living in Maria Enzersdorf – Ihr Maisonette Deluxe 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 **belagsfertigen Wohneinheiten ist bereits 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.

### Maisonette Deluxe Apartment mit Balkon – Wohnen mit Stil und Nähe zur Natur

Die angebotene **Maisonettewohnung** mit ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Obergeschoss und Dachgeschoss, überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und exklusive Ausstattungsdetails:

#### Im Obergeschoss:

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

#### Im Dachgeschoss:

- Zwei großzügige Schlafzimmer mit Dachflächenfenstern sorgen für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohngefühl.



- Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche, Waschtisch oder Doppelwaschtisch sowie einem weiteren WC ausgestattet.

## 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.

Auf Wunsch ist selbstverständlich auch eine **schlüsselfertige Ausführung** möglich – gegen einen Aufpreis von **€ 29.000** genießen Sie den Komfort, direkt einzuziehen und sich von Anfang an rundum wohlfühlen. Diese Variante nimmt ca 2 Monate ab Auftragserteilung in Anspruch.

Die auf den Fotos gezeigte **Küche sowie die Einrichtung dienen ausschließlich als Einrichtungsbeispiel** und sind **nicht im Kaufpreis enthalten. Der Kaufpreis ist ein Fixpreis.**

## 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