

**Exklusive Gartenwohnung mit 110 m² Wohnfläche & 80 m²
Eigengarten | Erstbezug nahe Wien**



Objektnummer: 1643/173

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:	109,65 m²
Nutzfläche:	113,68 m²
Lagerfläche:	4,03 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	80,00 m²
Kaufpreis:	638.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

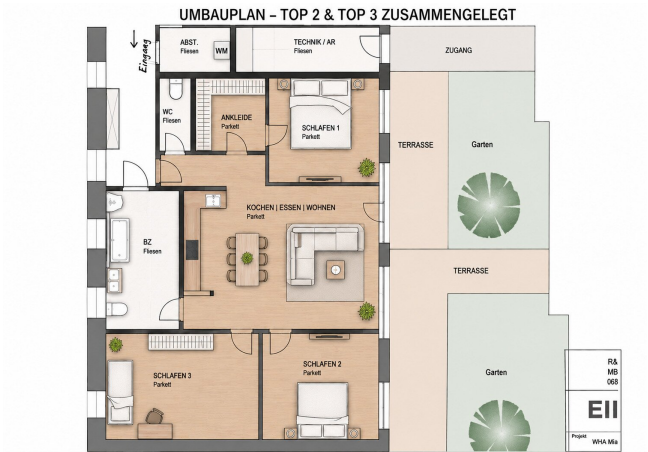


LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +43 664 422 4040





UMBAUPLAN – TOP 2 & TOP 3 ZUSAMMENGEGLEGT



Objektbeschreibung

Premium Gartenwohnung in begehrter Lage südlich von Wien

In einer der gefragtesten Wohnlagen am südlichen Stadtrand Wiens entsteht mit **ME H19** ein modernes Wohnprojekt, das höchste Wohnqualität mit nachhaltiger Wertbeständigkeit verbindet. Eingebettet in die idyllische Gartenstadt **Maria Enzersdorf** umfasst das Projekt nur sieben exklusive Wohneinheiten und überzeugt durch hochwertige Bauqualität, durchdachte Grundrisse und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung bietet rund **110 m² Wohnfläche**, einen großzügigen Eigengarten sowie eine perfekte Raumaufteilung für Familien, Paare, Pensionisten oder all jene, die modernes Wohnen mit viel Freiraum verbinden möchten. Dank der ebenerdigen Ausführung genießen Sie höchsten Wohnkomfort ohne Stufen – kombiniert mit einem privaten Garten als persönliche Wohlfühloase.

Wohnen mit Stil und Garten

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der großzügig gestaltete Eingangsbereich ein angenehmes Wohngefühl. Der geräumige Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum und schafft einen einladenden Empfang für Bewohner und Gäste.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Hier eröffnet sich ein heller, offener Wohnraum mit viel Platz für eine moderne Einbauküche, einen großen Esstisch sowie eine gemütliche Wohnlandschaft. Bodentiefe Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und verbinden den Innenbereich harmonisch mit Terrasse und Garten.

Drei weitere Zimmer bieten maximale Flexibilität und passen sich Ihren individuellen Lebenssituationen an. Ob als großzügiges Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum – hier schaffen Sie Ihr persönliches Wohnkonzept ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Das großzügige Badezimmer überzeugt mit ausreichend Platz für Dusche, Waschbecken sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss. Badewann auf Wunsch möglich. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC, das zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Die dargestellten Fotos dienen ausschließlich als Einrichtungsbeispiele bzw. Symbolfotos zur Veranschaulichung der Gestaltungsmöglichkeiten. Die abgebildete Küche sowie sämtliche

Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes und im Kaufpreis nicht inkludiert.

Wohnen mit Freiraum – Garten & Terrasse

Die rund **30 m² große Terrasse** ist eine natürliche Erweiterung des Wohnraums – perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft oder ein Glas Wein im Abendlicht. Der **Garten mit ca. 80 m²**, eingezäunt und humusiert, bietet zusätzliche Privatsphäre und Gestaltungsmöglichkeiten. Auf Wunsch kann Rollrasen gegen Aufpreis verlegt werden.

Bau- & Ausstattungsqualität für nachhaltigen Werterhalt

Das Projekt ME H19 steht für moderne Bauqualität und Energieeffizienz – zentrale Faktoren für jede erfolgreiche Immobilieninvestition:

- Massive Ziegelbauweise
- PVC-Alu-Fenster in Weiß mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung mit Fernwärmeanschluss, Warmwasser ebenfalls über 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 **€ 41.900** genießen Sie den Komfort, direkt einzuziehen und sich von Anfang an rundum wohlfühlen. Die schlüsselfertige Ausführung wird innerhalb von ca 2 Monaten ab Auftragserteilung fertiggestellt.

Parkmöglichkeiten

Für Ihr Fahrzeug stehen zwei Optionen zur Verfügung:

- KFZ-Abstellplatz im Freien direkt neben der Wohneinheit um € 15.000
- Tiefgaragenplatz um € 22.000

Lage & Infrastruktur – Investieren, wo andere leben wollen

Maria Enzersdorf zählt zu den beliebtesten Wohngegenden im südlichen Wiener Umland. Die Gartenstadt-Lage bietet Ruhe und Naturverbundenheit, gleichzeitig aber perfekte Anbindung an Wien, Mödling und die gesamte Südachse.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Nur rund 6 Gehminuten entfernt befindet sich die Schnellbahnstation Brunn–Maria Enzersdorf (S3) – in etwa 25 Minuten erreichen Sie den Wiener Hauptbahnhof.

Zusätzlich sorgen mehrere Buslinien (269, 270, 365) für eine ideale Verbindung nach Mödling, Perchtoldsdorf und Wien.

Die U6-Station Siebenhirten ist ebenfalls rasch erreichbar.

Mit dem Auto:

Über die A2 Südautobahn und die A23 Südosttangente gelangen Sie in kurzer Zeit sowohl ins Wiener Stadtzentrum als auch in Richtung Burgenland oder Steiermark.

- Wien-Innenstadt: ca. 20–25 Minuten
- Mödling Zentrum: ca. 5 Minuten
- Shopping City Süd (SCS): ca. 10 Minuten

Infrastruktur & Nahversorgung:

Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Banken, Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für medizinische Versorgung sorgt das Landesklinikum Mödling.

Freizeit & Umgebung:

Natur und Kultur liegen hier Seite an Seite – mit dem Naturpark Föhrenberge, dem Liechtensteinpark, zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie Heurigen, Cafés und Restaurants in der Umgebung. Auch Golf- und Thermenliebhaber kommen in der Nähe von Stegersbach und Gumpoldskirchen auf ihre Kosten.

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