LOFT DELUXE – Exklusives 104 m² Design-Apartment mit Balkon | Erstbezug in Maria Enzersdorf



Objektnummer: 1643/192

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,93 m²
Nutzfläche:	105,96 m²
Lagerfläche:	2,03 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	537.000,00 €

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















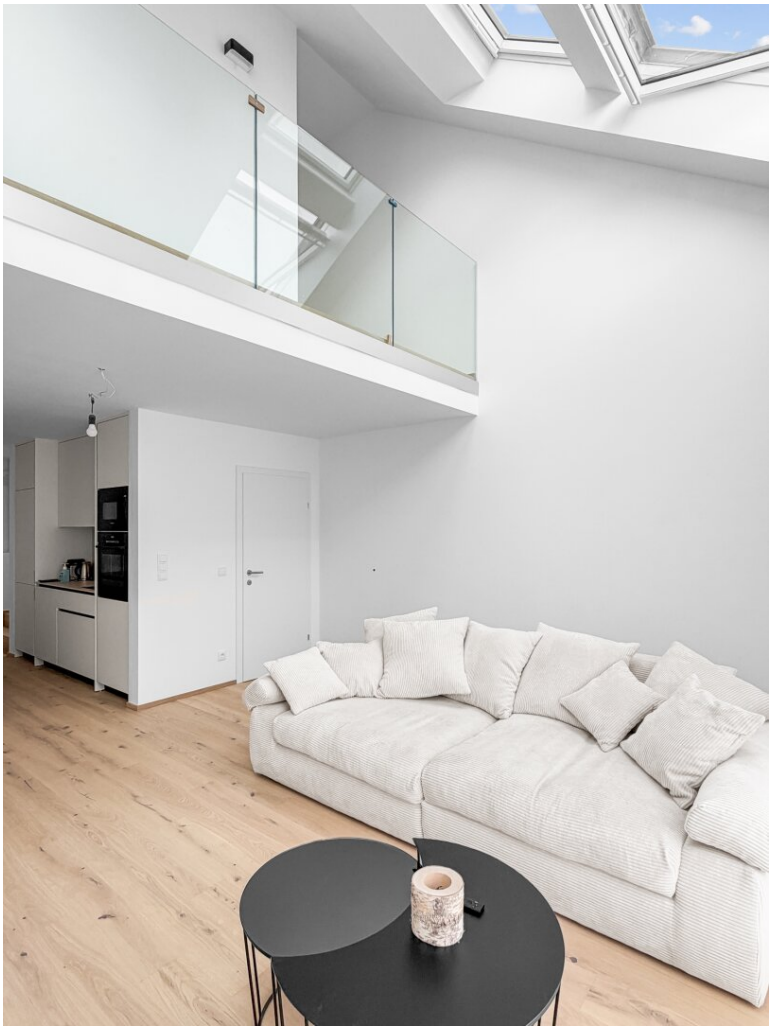








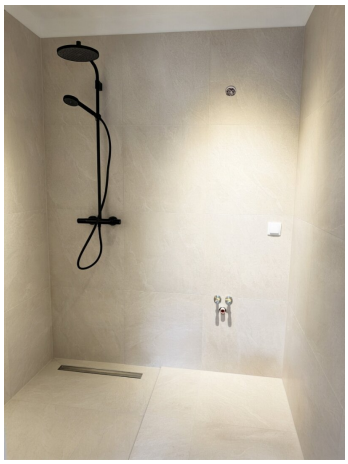


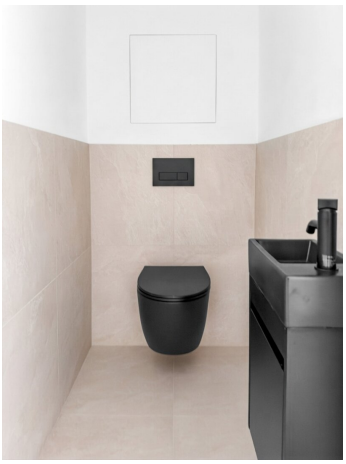
































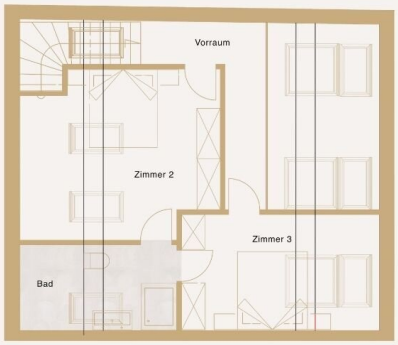




OG



DG



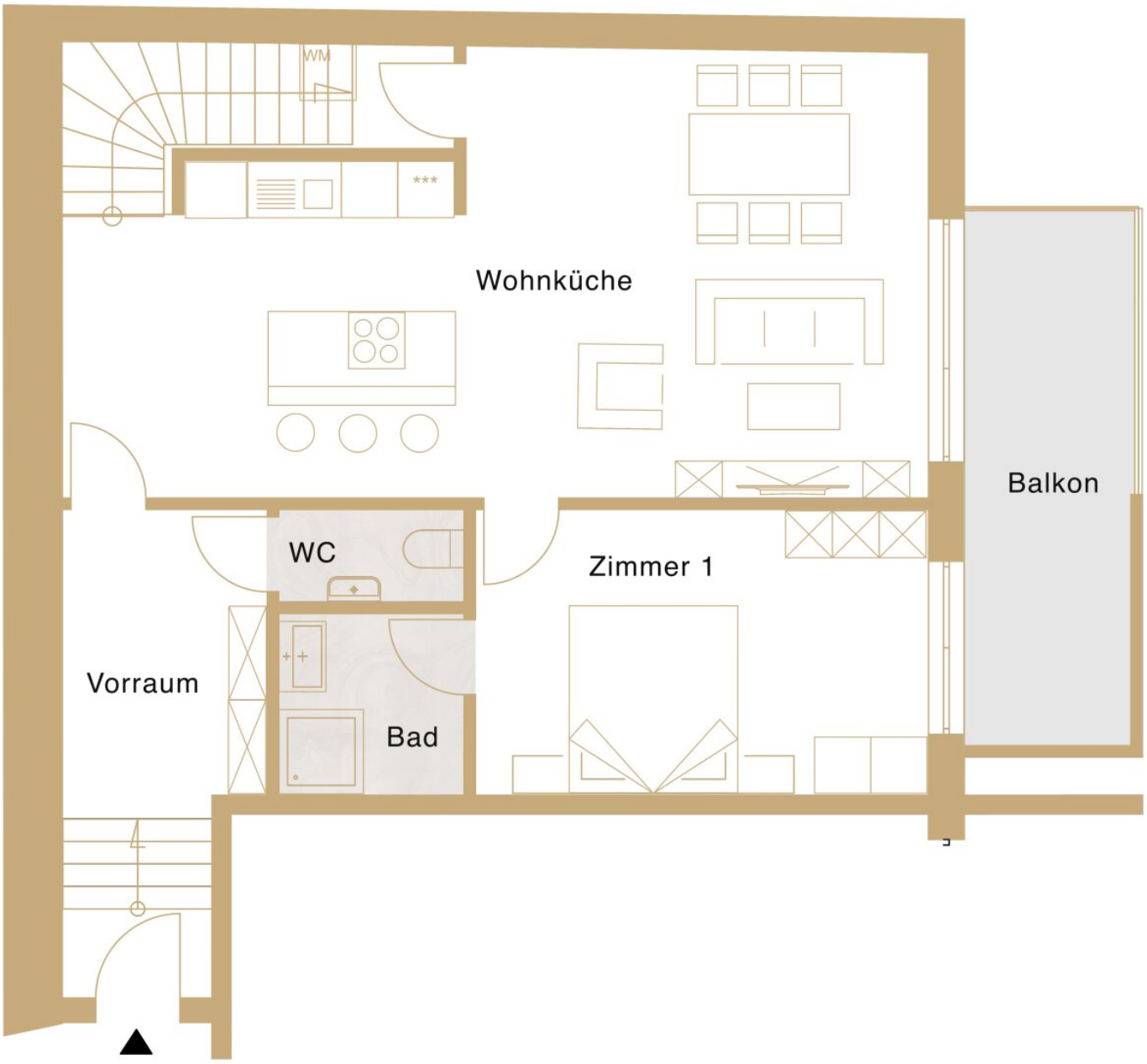
TOP 04

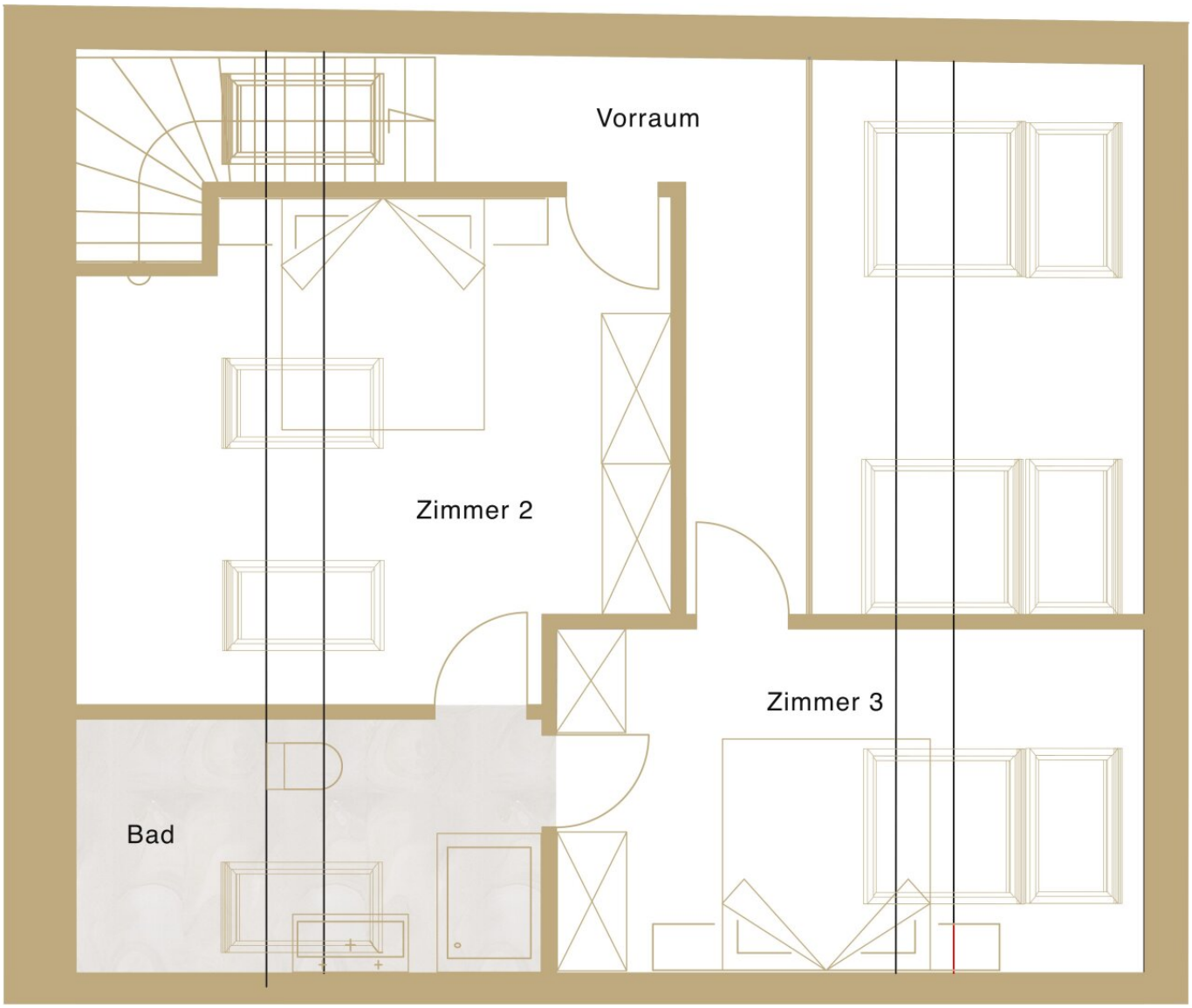
Obergeschoss	
Vorraum	8,92 m²
Bad	3,16 m²
WC	1,39 m²
Wohnküche	39,52 m²
Zimmer	13,17 m²
Abstellraum	2,21 m²
Dachgeschoss	
Gang	6,14 m²
Bad	6,79 m²
Zimmer	8,76 m²
Zimmer	8,76 m²
WNFL	**103,93 m²**
Balkon	10,14 m²
Kellerabteil	2,02 m²

Luxury Loft Apartment 103,93 m² mit Balkon

belagsfertig

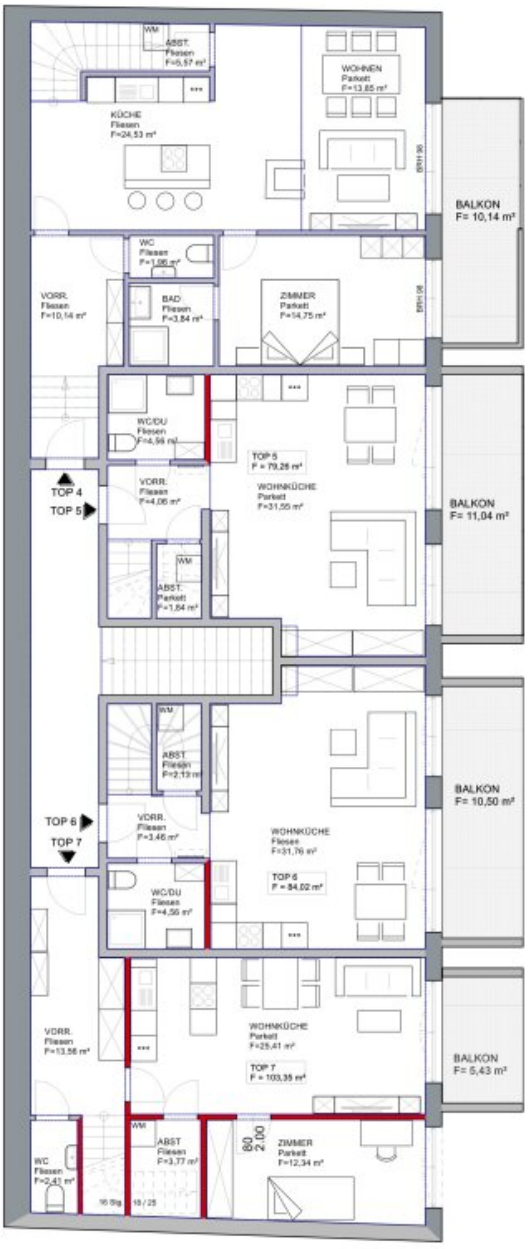
537.000 Euro


WM
***
Wohnküche
Balkon
WC
Zimmer 1
Vorraum
Bad


Vorraum
Zimmer 2
Zimmer 3
Bad


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

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

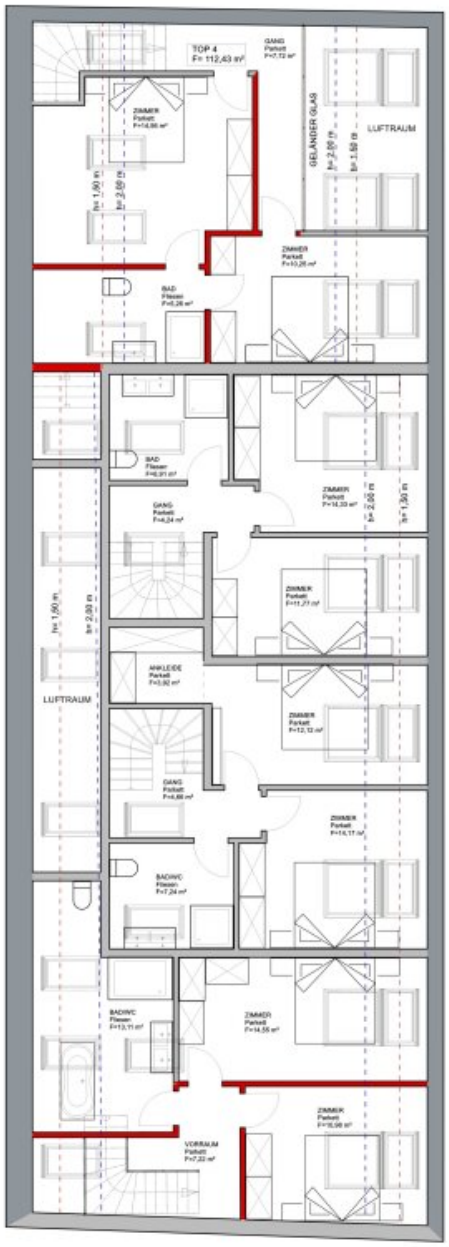
Zeichner: Bmst Ing Gerd Reitz

Plan-Nr.:

Maßstab: 1:100

Bauherr/in: Planverfasser/in:

DACHGESCHOSS



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: DG Verkauf Variante mit Zimmer

Datum: **15.05.2025**

Zeichner: **Bmst Ing Gerd Reitz**

Plan-Nr.:

Maßstab: **1:100**

Bauleit/in: Planverfasser/in:

Objektbeschreibung

Exklusivität trifft Lifestyle – Ihr Premium Loft-Apartment mit Galerie und Balkon in Maria Enzersdorf

Sie möchten endlich etwas anderes als 08/15? Eine Wohnung, die nicht aussieht wie jede andere und sich auch nicht so anfühlt? Dann sind Sie hier genau richtig.

Dieses außergewöhnliche Loft in Maria Enzersdorf ist ein Zuhause für Menschen, die **Design, Großzügigkeit und das Besondere** lieben. Rund 104 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen, beeindruckende Raumhöhen, ein offener Luftraum, viel Tageslicht und hochwertige maßgefertigte Tischlereinbauten schaffen ein Wohngefühl, das man nur selten findet.

Und das Beste: **Alles ist bereits fertig. Die Wohnung ist schlüsselfertig, hochwertig ausgestattet und sofort bezugsbereit.** Selbst die exklusive Designküche und zahlreiche maßgefertigte Einbaumöbel sind bereits vorhanden. Hier heißt es tatsächlich nur noch: **Koffer packen, einziehen und genießen.**

In einer der begehrtesten Wohngegenden am südlichen Stadtrand Wiens befindet sich mit **ME H19** ein außergewöhnliches Wohnprojekt, eingebettet in die idyllische Gartenstadt Maria Enzersdorf. Mit lediglich **sieben Wohneinheiten** genießt man hier ein privates, familiäres Wohngefühl – weit weg von anonymen Großprojekten und dennoch nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt.

Ein Loft, das es so nur einmal gibt

Manche Wohnungen überzeugen mit Quadratmetern. Andere mit ihrer Lage. **Und manche betritt man und weiß sofort: Das ist etwas Besonderes.** Genau dieses Gefühl vermittelt dieses Loft.

Die beeindruckenden Raumhöhen, der offene Luftraum, die lichtdurchfluteten Wohnbereiche und das moderne Interior schaffen eine Atmosphäre, die sich deutlich von klassischen Neubauwohnungen abhebt. Die hochwertige Designküche und die maßgefertigten Tischlermöbel sind dabei nicht einfach nur Ausstattung – sie machen aus der Wohnung bereits heute ein **fertiges Zuhause mit Charakter**.

Dazu kommt die Exklusivität eines kleinen, familiären Wohnprojekts mit nur sieben Einheiten und die Nähe zu Wien – eine Kombination aus **Lifestyle, Privatsphäre und urbaner Lebensqualität**.

Hier wurde bereits an alles gedacht. Sie müssen nicht monatelang Böden aussuchen, eine

Küche planen, Tischler koordinieren oder auf die Fertigstellung warten.

Jetzt das Loft im Video entdecken und selbst verlieben!

Besichtigen. Verlieben. Einziehen.

Denn ein Zuhause wie dieses sucht man nicht nur nach Quadratmetern – **man entscheidet sich dafür, weil es sich richtig anfühlt.**

104 m² Loft Deluxe – Wohnen mit Wow-Effekt

Schon beim Betreten merkt man: **Diese Wohnung ist anders.**

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein **großzügiger, lichtdurchfluteter Eingangsbereich**, der durch das Dachflächenfenster besonders hell und einladend wirkt und mit einem maßgefertigten Einbauschrank sowie einer eleganten Garderobe viel Stauraum und ausreichend Platz für ein großzügiges Ankommen bietet. Von hier gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich mit Designküche und Balkon.

Das Herzstück bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Bodentiefe Fenster, der direkte Zugang zum Balkon und vor allem der offene Luftraum verleihen dem Raum eine beeindruckende Weite. Der Blick vom oberen Geschoss hinunter in den Wohnbereich unterstreicht den außergewöhnlichen Loft-Charakter und macht die Architektur zu etwas ganz Besonderem.

Ein weiteres Zimmer lässt sich ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen als Schlafzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyraum nutzen. Ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC komplettieren diese Wohnebene.

Im Dachgeschoss setzt sich das besondere Raumgefühl fort. Hier befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschtisch und WC. Vom Gang aus öffnet sich der Blick in den darunterliegenden Wohnbereich – genau dieses Zusammenspiel aus zwei Ebenen, Offenheit und außergewöhnlichen Raumhöhen verleiht der Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter.

Auch beim Stauraum wurde nicht gespart: Drei **deckenhoch ausgeführte Einbauschränke**, eine maßgefertigte Kommode sowie ein hochwertiger Wandverbau im Stiegenbereich wurden bereits vom Tischler perfekt in das Wohnkonzept integriert. Alles wirkt wie aus einem Guss – modern, hell und elegant.

Designküche, die zum Mittelpunkt des Wohnens wird

Die offene Küche ist nicht einfach nur funktional, sondern ein echtes Designstatement. Die hochwertige, maßgefertigte **Tischlerküche** fügt sich perfekt in den großzügigen Wohn- und

Essbereich ein und macht diesen zum Mittelpunkt des täglichen Lebens.

Ausgestattet ist sie mit modernen **Bosch-Markengeräten**, einem Induktionskochfeld mit integriertem **BORA-Dunstabzug**, Geschirrspüler mit Bestecklade, Backofen und Mikrowelle. Hochwertige Materialien und klare Linien unterstreichen den modernen Charakter der gesamten Wohnung.

Hochwertige Ausstattung für gehobene Ansprüche

- Ziegelmassivbauweise
- PVC-Alu-Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Warmwasseraufbereitung mittels Fernwärme
- Klimaanlage
- Photovoltaikanlage
- hochwertige schlüsselfertige Ausführung
- exklusive Designküche vom Tischler
- moderne Bosch-Markengeräte
- Induktionskochfeld mit BORA-Dunstabzug
- maßgefertigte, deckenhohe Einbauschränke

- Garderobe mit Spiegel
- maßgefertigter Wandverbau und Kommode
- Balkon
- Modernes Design-Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC in Mattschwarz
- sofort bezugsbereit

Kaufpreis & bezugsfertige Ausstattung im Überblick

Der angeführte Verkaufspreis bezieht sich auf die **belagsfertige Ausführung**. Für das bereits umgesetzte **Schlüsselfertig-Paket fallen zusätzlich € 36.000** an. Für die hochwertige Designküche sowie die maßgefertigten Tischlermöbel ist zusätzlich eine **Möbelablöse von € 38.000** zu entrichten:

- Hochwertige **Design-Einbauküche mit Markengeräten**
- **3 deckenhohe Einbau-Kleiderschränke**
- Maßgefertigte **Garderobe mit Spiegel**
- Fix verbaute **Kommode unter der Dachschräge**

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