

## **Luxury Loft Apartment 112,17 m<sup>2</sup> mit Balkon in Maria Enzersdorf**



**Objektnummer: 1643/80**

**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>	112,43 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	114,46 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	2,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	657.712,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



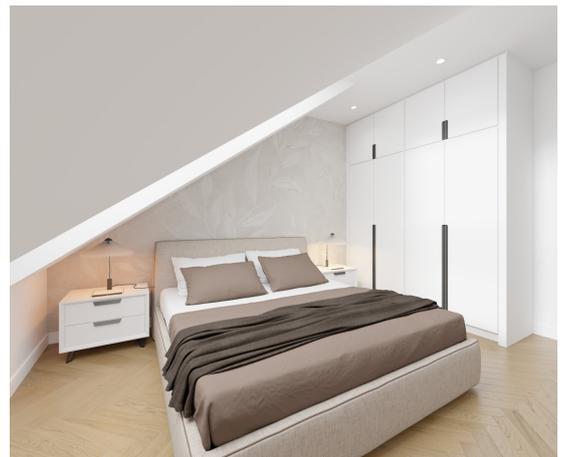
### **LL.B. Niki Gold**

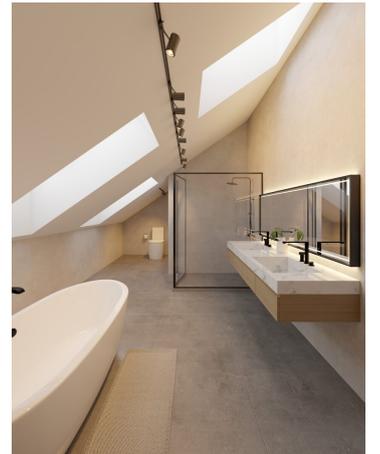
Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob

T +43 664 422 4040

H +4  
Gerr  
Verf











**OG**

**DG**

**TOP 04**

<b>Obergeschoss</b>	
Vorraum	10,14 m <sup>2</sup>
Bad	3,84 m <sup>2</sup>
WC	1,96 m <sup>2</sup>
Wohnküche	38,38 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,57 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	
Gang	7,72 m <sup>2</sup>
Bad	5,26 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,56 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,25 m <sup>2</sup>
<b>WNFL</b>	<b>112,43 m<sup>2</sup></b>
Balkon	10,14 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	2,02 m <sup>2</sup>

**Luxury Loft Apartment 112,43 m<sup>2</sup> mit Balkon**

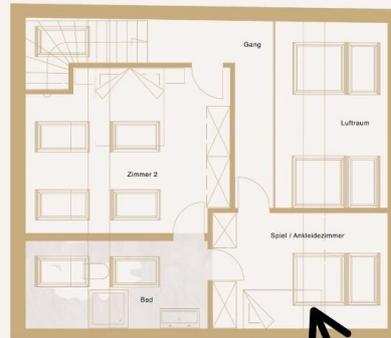
**657.712 Euro**

SEITE 10

OG



DG



## TOP 04

### Variante 2

#### Obergeschoss

Vorraum	10,14 m <sup>2</sup>
Bad	3,84 m <sup>2</sup>
WC	1,96 m <sup>2</sup>
Wohnküche	38,38 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,57 m <sup>2</sup>

#### Dachgeschoss

Gang	7,72 m <sup>2</sup>
Bad	5,26 m <sup>2</sup>
Zimmer	20,15 m <sup>2</sup>
Ankleidezimmer	6,37 m <sup>2</sup>

**WNFL** **112,17 m<sup>2</sup>**

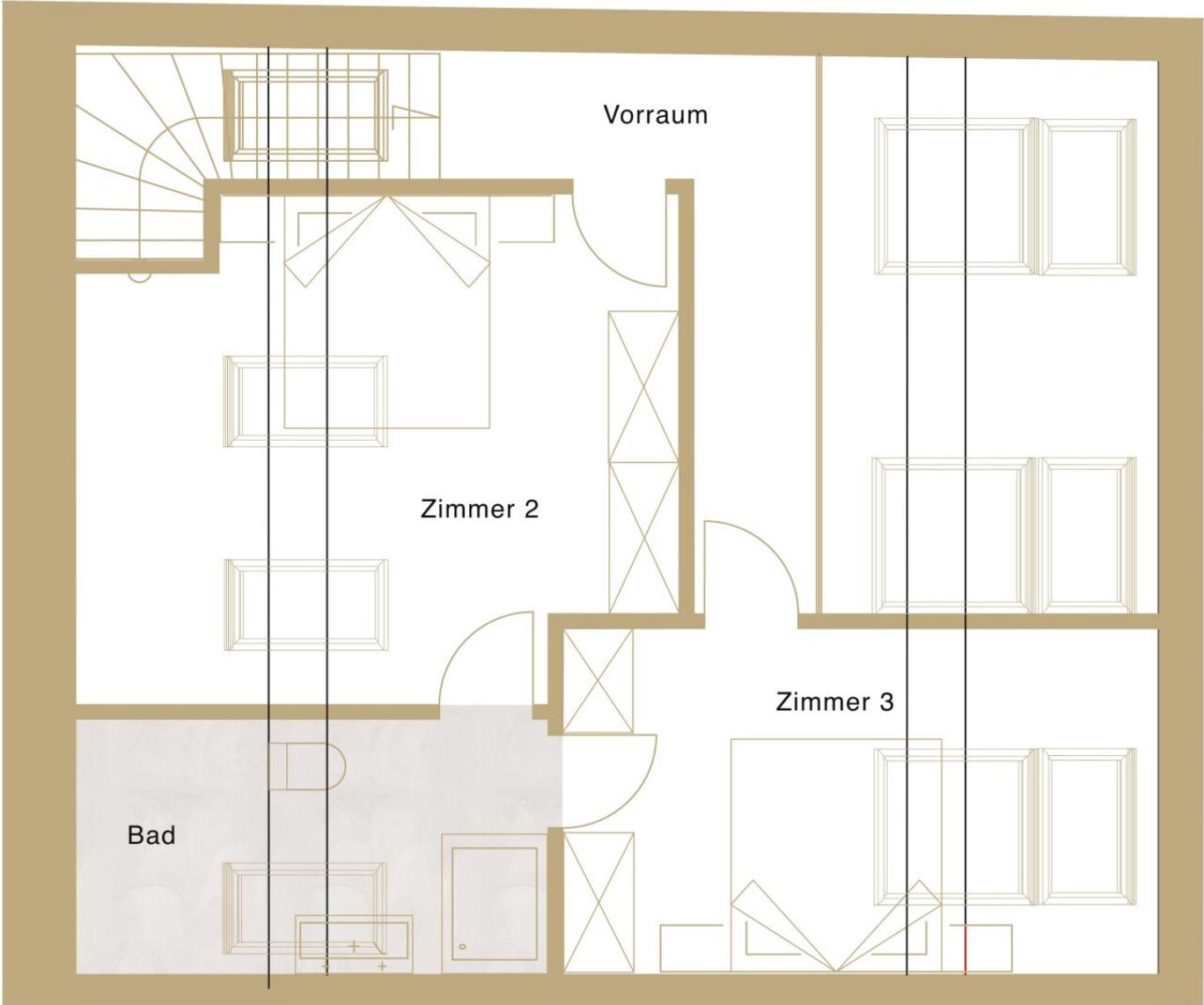
Balkon	10,14 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	2,02 m <sup>2</sup>

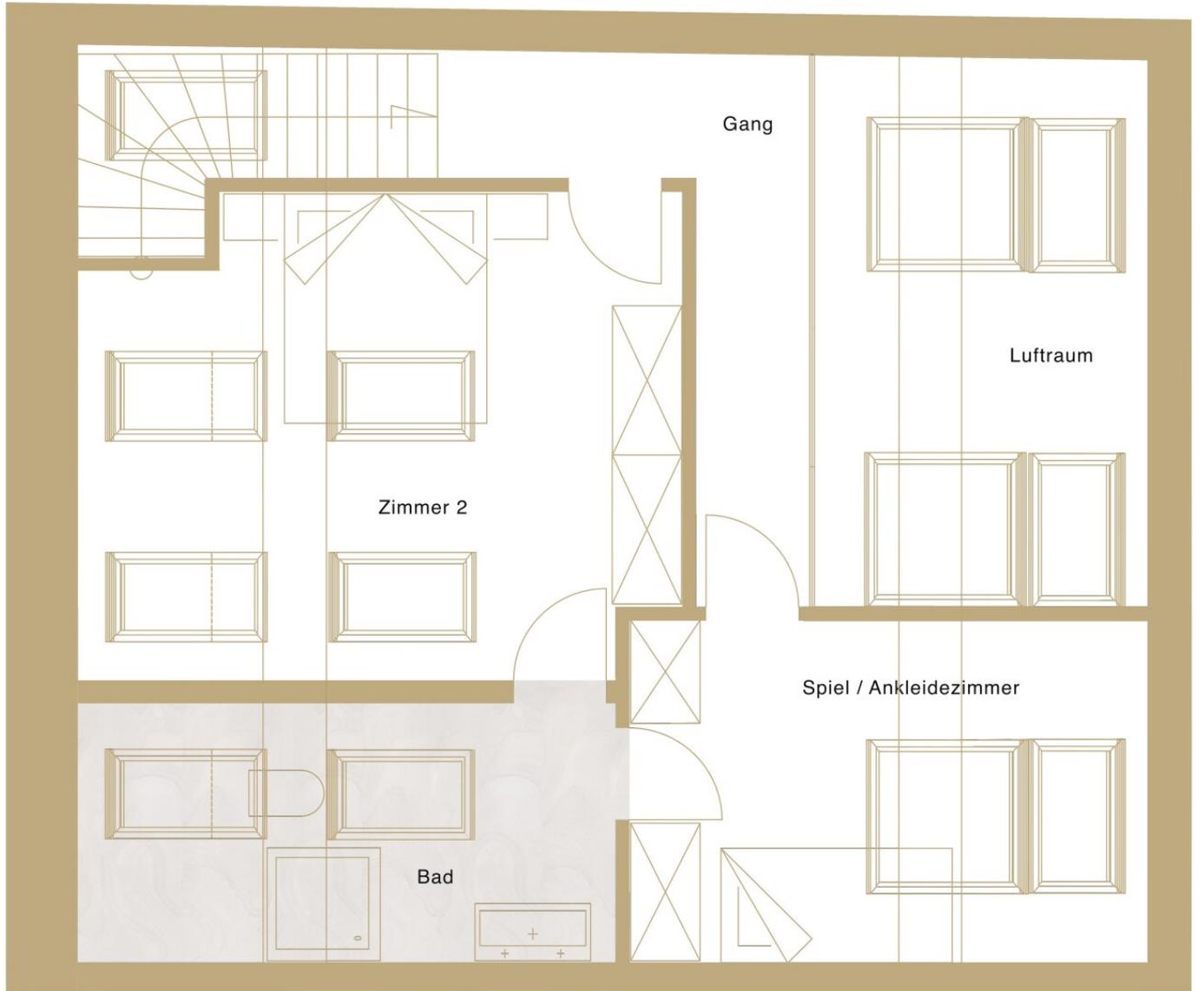
**Luxury Loft Apartment 112,17 m<sup>2</sup>**  
**mit Balkon**

**alternative Variante mit begehbaren Kleiderschrank im Dachgeschoss statt Zimmer**

**657.712 Euro**









# OBERGESCHOSS



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



## 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 ist für **September 2025** geplant.

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. 112 m<sup>2</sup> 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. Sie haben aktuell noch die Möglichkeit zu wählen, ob Sie ein großzügiges Master Bedroom mit Ankleidezimmer bevorzugen oder zwei separate Schlafzimmer gestalten möchten.
- 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 Photovoltaikanlage

Die Wohnung wird **belagsfertig übergeben** und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. **Fertigstellung September 2025.**

Auf Wunsch ist selbstverständlich auch eine **schlüsselfertige Ausführung** möglich – gegen einen Aufpreis von **€ 33.732** genießen Sie den Komfort, direkt einzuziehen und sich von Anfang an rundum wohlfühlen.

## 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