Maisonette Deluxe Apartment mit 79,26 m² und Loggia in Maria Enzersdorf



Objektnummer: 1643/79

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 2344 Maria Enzersdorf

Baujahr:2025Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:79,26 m²Nutzfläche:02,23 m²

Nutzfläche:92,33 m²Lagerfläche:2,03 m²Zimmer:3

Bäder: 2 **WC:** 2

Kaufpreis: 474.595,00 € **Provisionsangabe:**

_

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



LL.B. Niki Gold

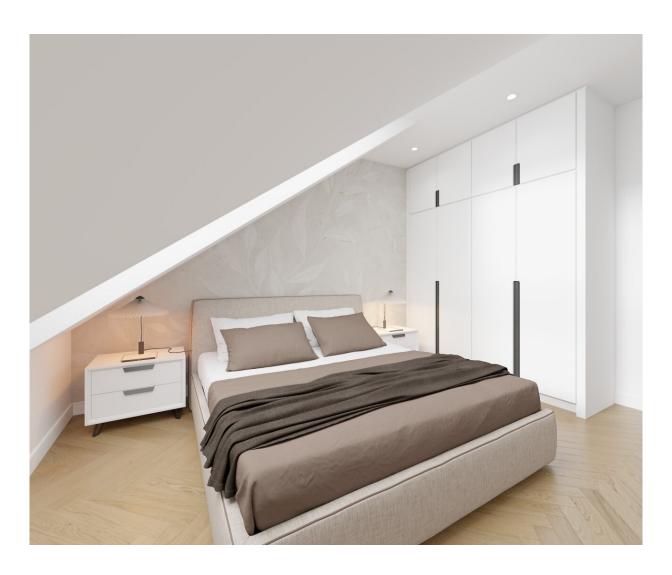
Niki Gold Immobilien Gartensiedlung 18 7344 Stoob

T +43 664 422 4040 H +43 664 422 4040 Gerr Verf

























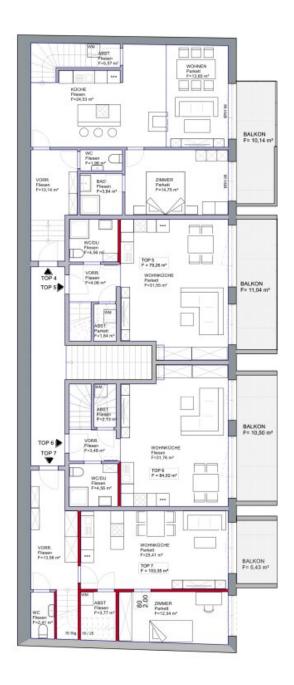






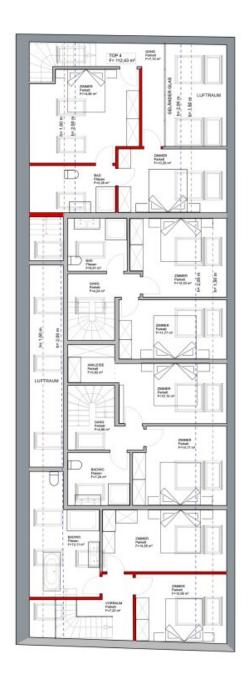


OBERGESCHOSS



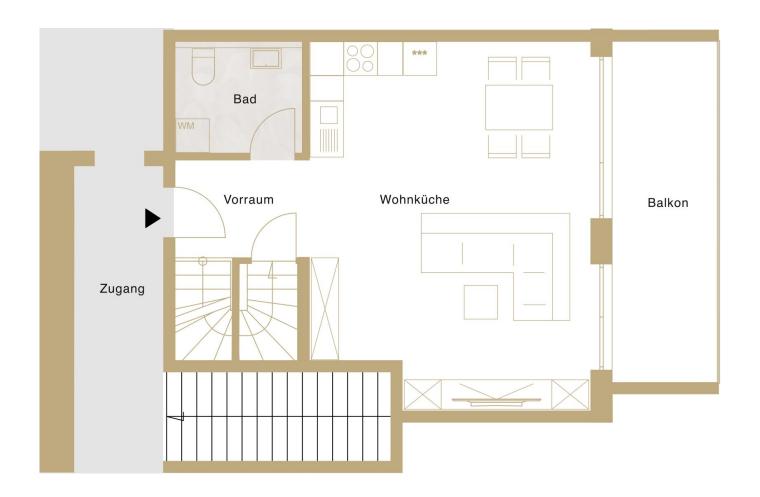
Mittagskogelstraf	Management GmbH 3e 31, 9220 Velden Mail: gerd@bm-reitz.at
EINRE	ICHUNG
Projekt: WHA Maria Enzeradorf	
Booker: Mida Immobilen GmbH	
Aue. VERKAUF OG	
Deturn: 28.03.2025 Zaichner: Brest ling Gerd Reitz	Pan-Nr.: Mallands: 1:100
Suborio:	Farversamely

DACHGESCHOSS



Mittagskogelstraf	Management GmbH Se 31, 9220 Velden Mail: gerd@bm-reitz.at
EINRE	ICHUNG
Projekt WHA Maria Encersdorf	
Bauber: Mida Immobilen GmbH	
Pust DG Verkauf Varian	nte mit Zimmer
Decree: 15.05.2025 Zeatrook Brest Ing Gerd Reitz	Plan-Nr: Halland: 1:100
fatoric	Parvenauerin





Objektbeschreibung

Premium Living in Maria Enzersdorf – Ihr Maisonette Deluxe Apartment mit Loggia 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.

Maisonette Deluxe Apartment mit Loggia – Wohnen mit Stil und Nähe zur Natur

Die angebotene **Maisonettewohnung** mit ca. 79,26 m² 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 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 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 **€ 23.778** genießen Sie den Komfort, direkt einzuziehen und sich von Anfang an rundum wohlzufühlen.

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