

Maisonette Deluxe Apartment mit 77,24 m² und Balkon 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:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,24 m ²
Nutzfläche:	79,27 m ²
Lagerfläche:	2,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	457.468,00 €
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

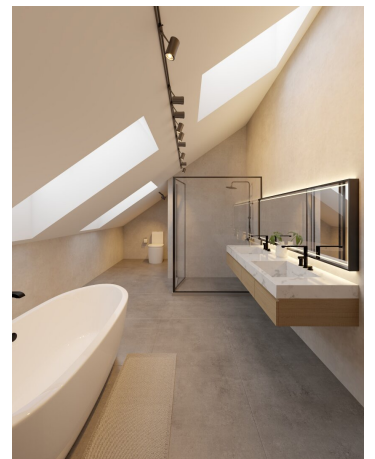
H +4

Gern

Verf











OG

DG

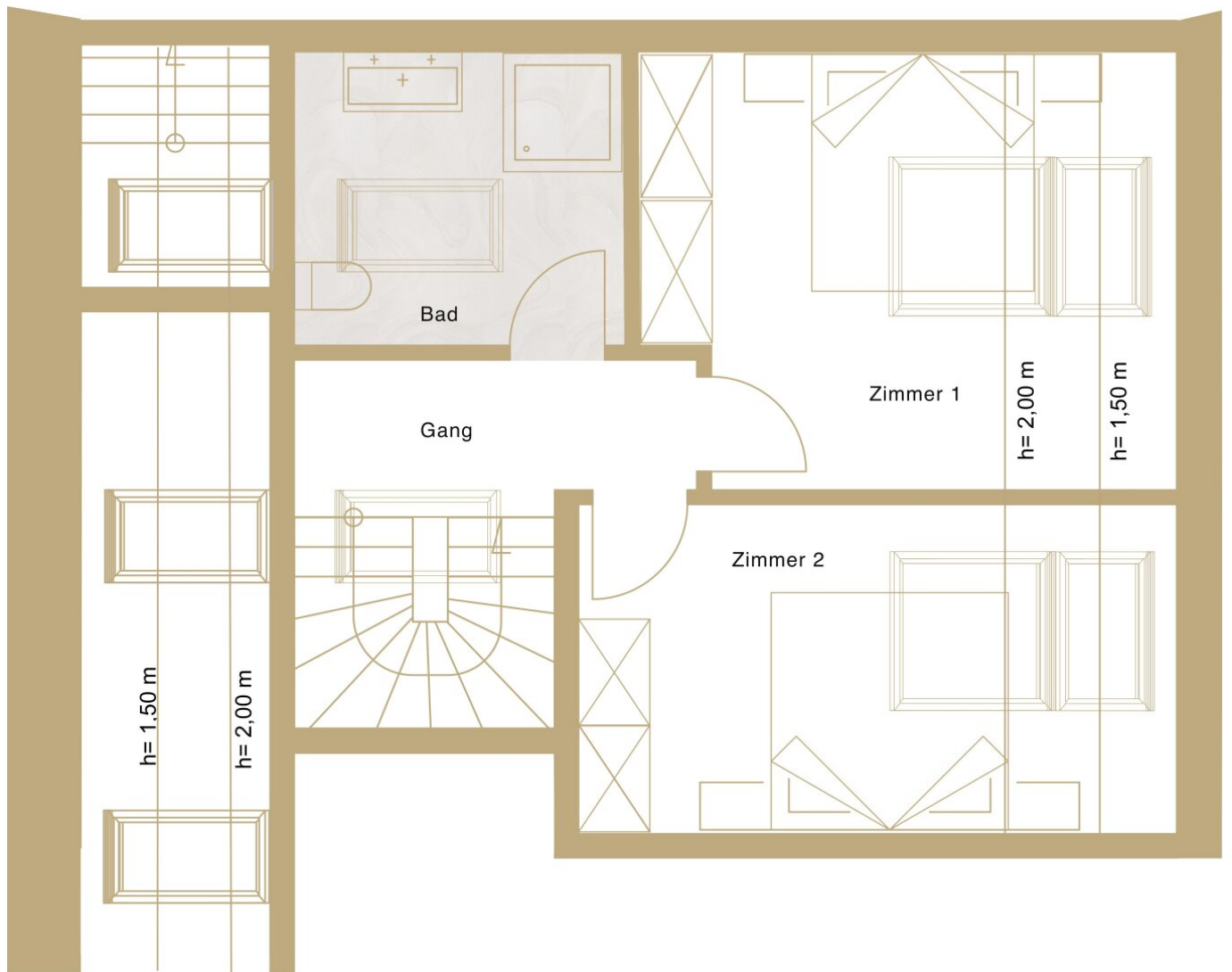
TOP 05

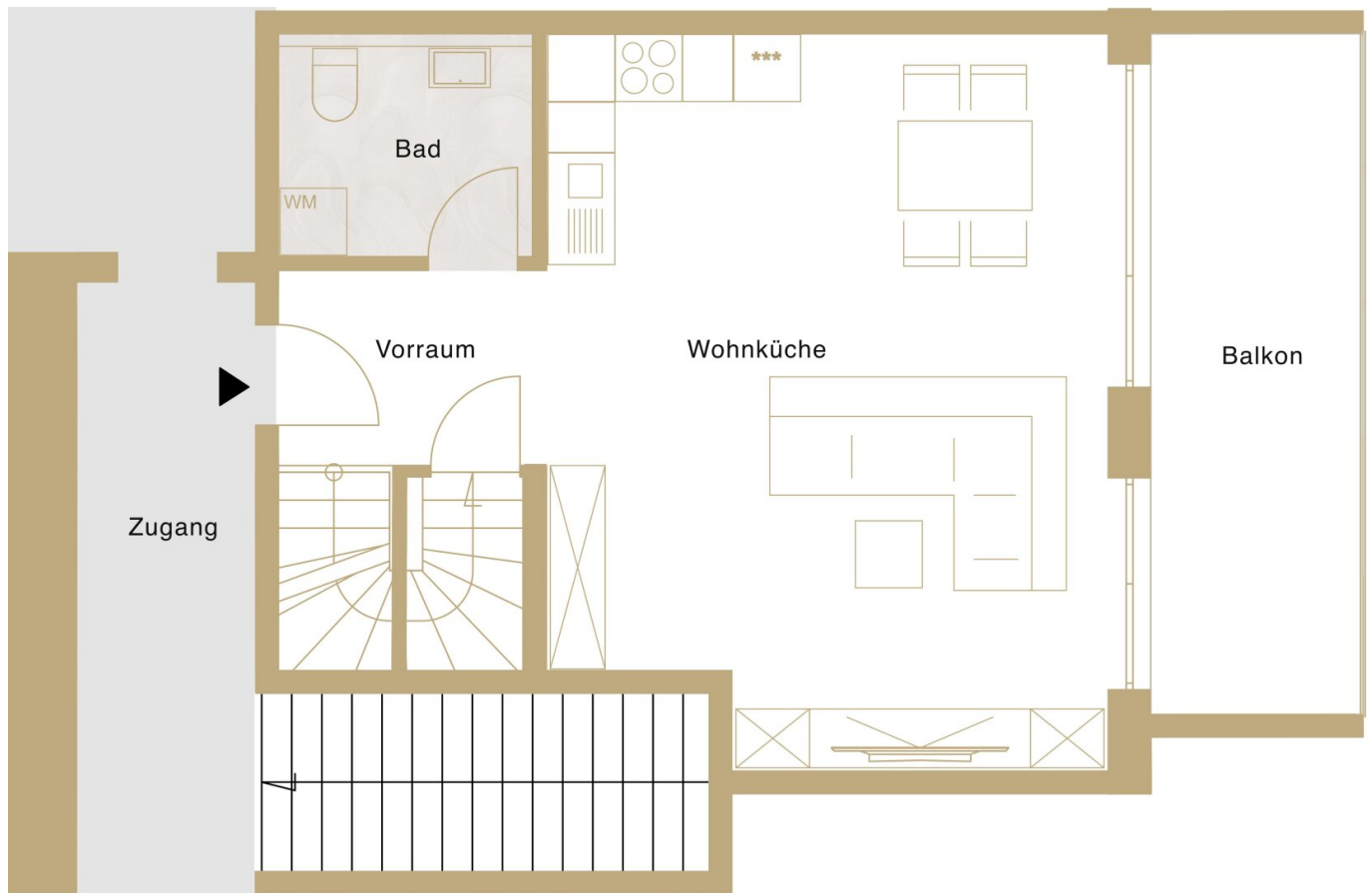
Obergeschoss	
Vorraum	4,08 m ²
WC + Dusche	4,56 m ²
Wohnküche	31,55 m ²
Abstellraum	1,84 m ²
Dachgeschoss	
Gang	4,24 m ²
Bad	6,91 m ²
Zimmer	11,77 m ²
Zimmer	14,33 m ²
WNFL	79,28 m²
Loggia	11,04 m ²
Kellerabteil	2,03 m ²

Maisonette Deluxe
Apartment 79,26 m² mit Loggia

474.595 Euro

SEITE 12







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

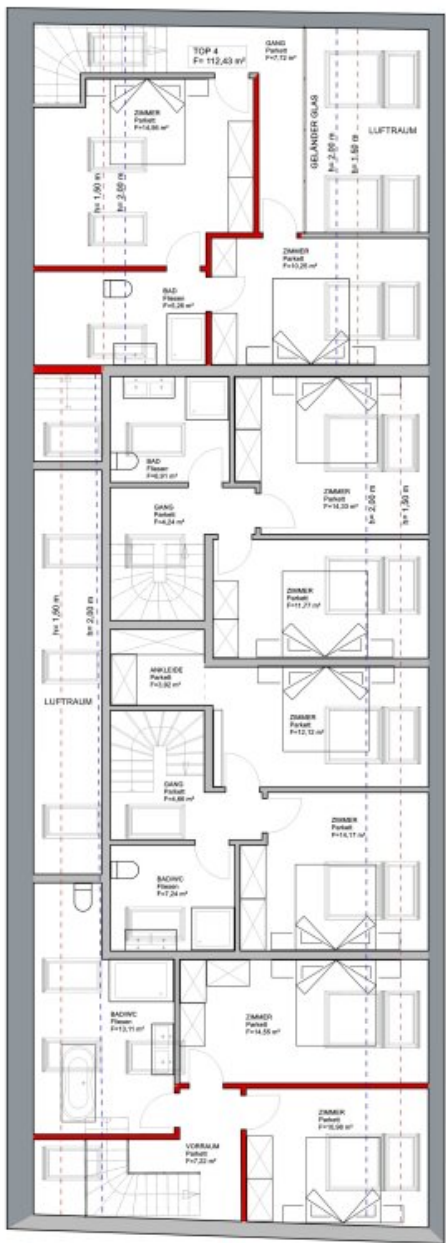
Plan-Nr.:

Masstab: 1:100

Bauherr:

Planvermerk:

DACHGESCHOSS



R&G Bauprojekt Management GmbH Mittagskogelstraße 31, 9220 Velden 0699/11301796, Mail: gerd@bm-reitz.at	
EINREICHUNG	
Projekt: WHA Maria Erensdorf	
Bauherr: Mds Immobilien GmbH	
Plan: DG Verkauf Variante mit Zimmer	
Datum: 15.05.2025	Plan Nr.:
Zeichner: Bms Ing Gerd Reitz	Redaktor: 1:100
Bauteile: _____ Planversion: _____	

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. 80 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, 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. **Fertigstellung ist bereits erfolgt.**

Auf Wunsch ist selbstverständlich auch eine **schlüsselfertige Ausführung** möglich – gegen einen Aufpreis von **€ 23.172** genießen Sie den Komfort, direkt einzuziehen und sich von Anfang an rundum wohlfühlen. Diese Variante nimmt ca 2 Monate ab Auftragserteilung in Anspruch.

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