

Exklusives Maisonette Apartment mit 95 m² und Balkon in Maria Enzersdorf - TOP 7



Objektnummer: 1643/88

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:	95,07 m ²
Nutzfläche:	97,10 m ²
Lagerfläche:	2,03 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	540.336,00 €
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

DE

TOP 07

Obergeschoss

Vorraum13,58 m²

WC2,41 m²

Wohnküche25,41 m²

Abstellraum3,77 m²

Zimmer12,34 m²

Dachgeschoss

Gang7,22 m²

Bad13,11 m²

Zimmer14,55 m²

Zimmer10,98 m²

WNFL

103,35 m²

Loggia5,43 m²

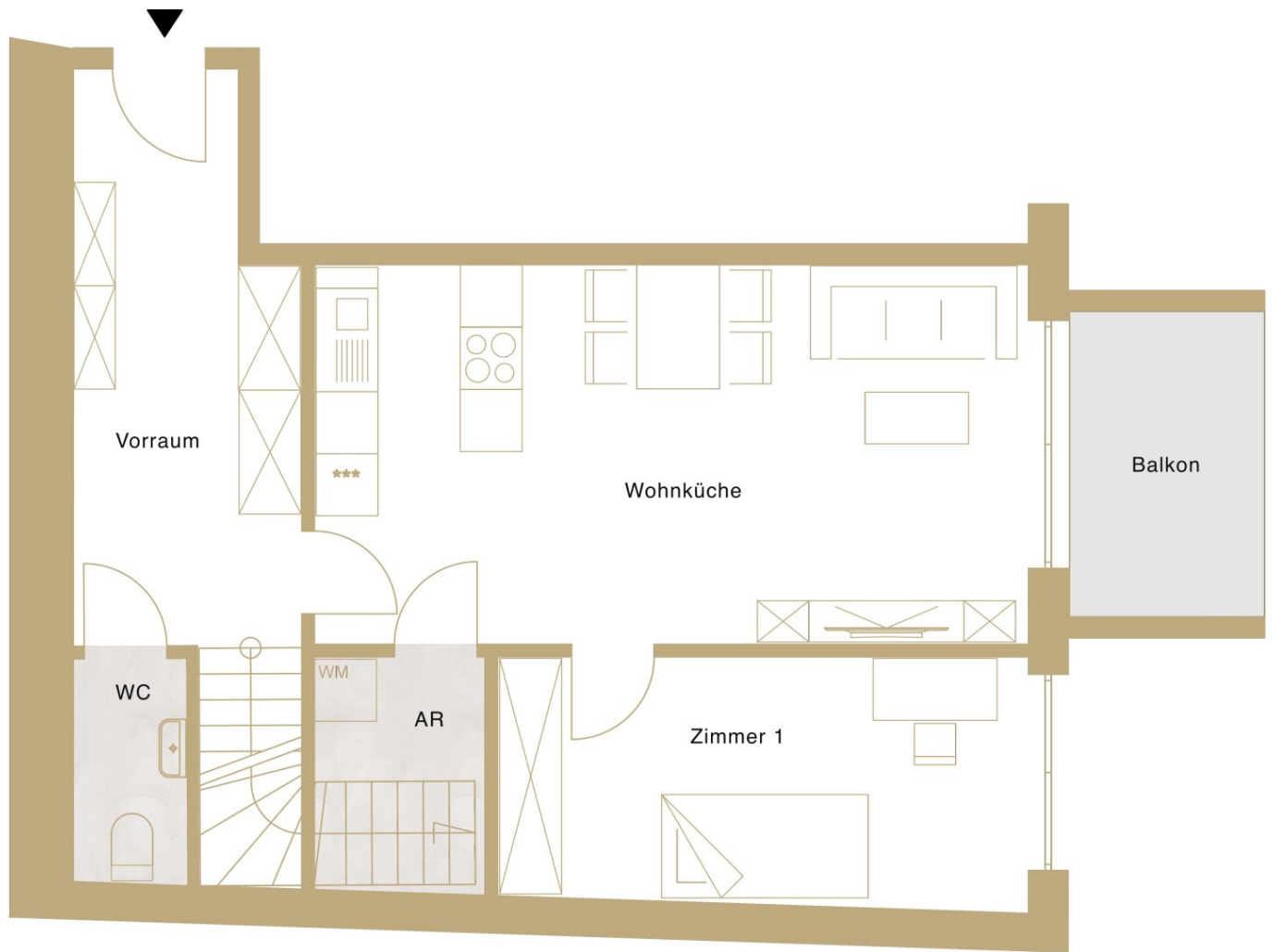
Kellerabteil2,03 m²

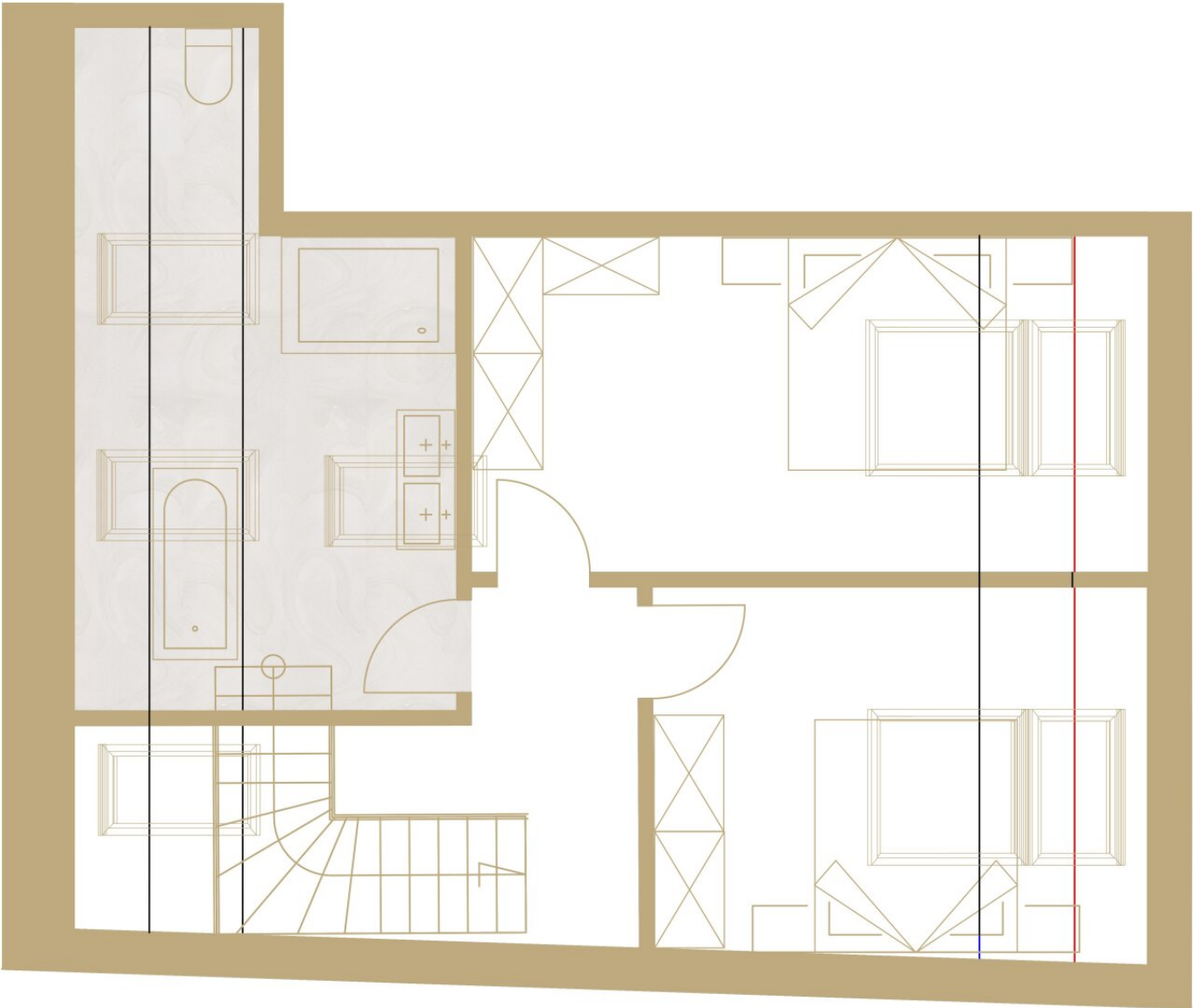
Maisonette Masterbath

Apartment 103,35 m² mit Loggia

599.093 Euro

SEITE 14







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

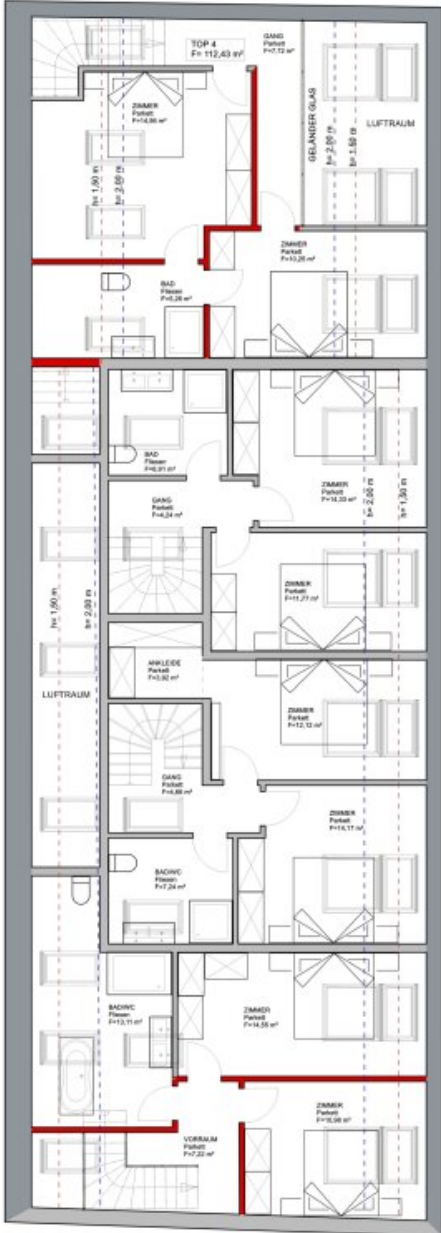
Plan-Nr.:

Masstab: 1:100

Bauherr:

Planvermerk:

DACHGESCHOSS



R&G Bauprojekt Management GmbH Mittagskogelstraße 31, 9220 Veiden 0699/11301796, Mail: gerd@bm-reitz.at	
EINREICHUNG	
Projekt: WHA Maria Erzenedorf	
Bauherr: Mida Immobilien GmbH	
Objekt: DG Verkauf Variante mit Zimmer	
Datum: 15.05.2025	Plan-Nr.: Maßstab: 1:100
Zustache: Bms Ing Gerd Reitz	
Eintrags-Nr.:	Planvermerk-Nr.:

Objektbeschreibung

Premium Living in Maria Enzersdorf – Ihr Maisonette Deluxe Apartment mit Masterbath und 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 Wohneinheiten für die belagsfertige Variante 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 Loggia – Wohnen mit Stil und Nähe zur Natur

Die angebotene **Maisonettewohnung** mit ca. 95 m² Wohnfläche, verteilt auf Obergeschoss und Dachgeschoss, überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und exklusive Ausstattungsdetails:

Im Obergeschoss:

- Der helle und großzügige Vorraum heißt Sie willkommen und bietet Platz für eine Garderobe und Stauraum.
- Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Es ist ausreichend Platz für eine Küche mit Kochinsel. Bodentiefe Fenster sorgen für Helligkeit. Von hier aus gelangen Sie direkt zum Balkon.
- Ein Zimmer welches Sie als Büro, Hauswirtschaftsraum oder Schlafzimmer nutzen können.
- Ein WC mit Handwaschbecken.

- Damit der Raum optimal genutzt wird, haben Sie noch den Vorteil eines Abstellraumes unter der Treppe mit Waschmaschinenanschluß.

Im Dachgeschoss:

- Zwei großzügige Schlafzimmer mit Dachflächenfenstern sorgen für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohngefühl.
- Das großzügige Badezimmer ist ein absolutes Highlight: Die stilvolle Dachschräge verleiht dem Raum besonderen Charme, während ausreichend Platz für eine freistehende Badewanne, eine bodenebene Dusche, zwei Waschbecken sowie ein in einer Nische platziertes WC höchsten Komfort und modernes Design vereinen.

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 November 2025, schlüsselfertige Übergabe innerhalb von 2 Monaten möglich.**

Auf Wunsch ist selbstverständlich auch eine **schlüsselfertige Ausführung** möglich – gegen einen Aufpreis von **€ 28.521** 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 Südbahn 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