

**Maisonette Deluxe Apartment mit 82 m<sup>2</sup> und Balkon in  
Maria Enzersdorf mit Option Mietkauf - Luxus, Ruhe &  
Eigentum in einem Konzept**



**Objektnummer: 1643/155**

**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>       | 81,56 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 83,59 m <sup>2</sup>  |
| <b>Lagerfläche:</b>      | 2,03 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 2                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.487,20 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.352,00 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.352,00 €            |
| <b>USt.:</b>             | 135,20 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**LL.B. Niki Gold**

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18









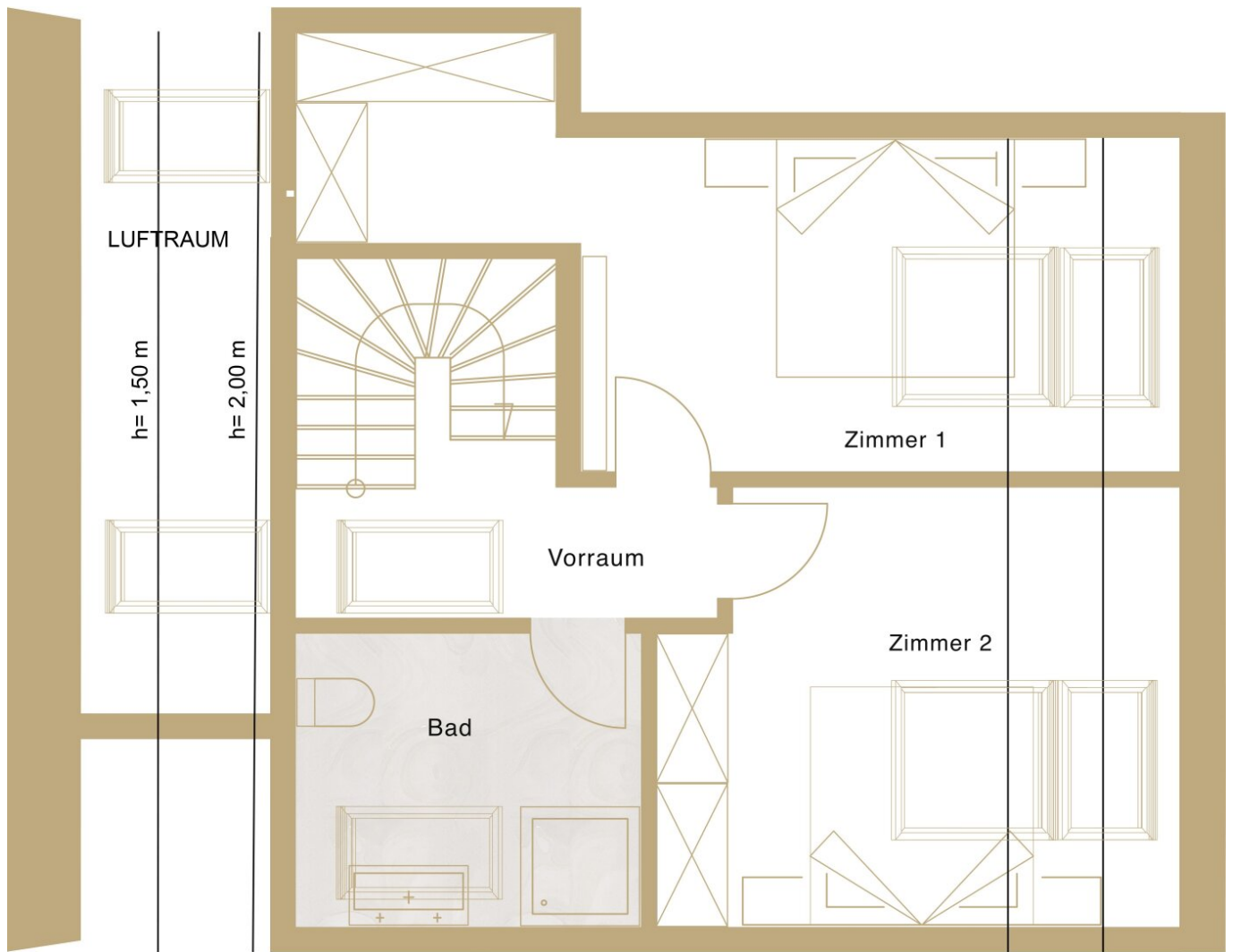














# OBERGESCHOSS



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

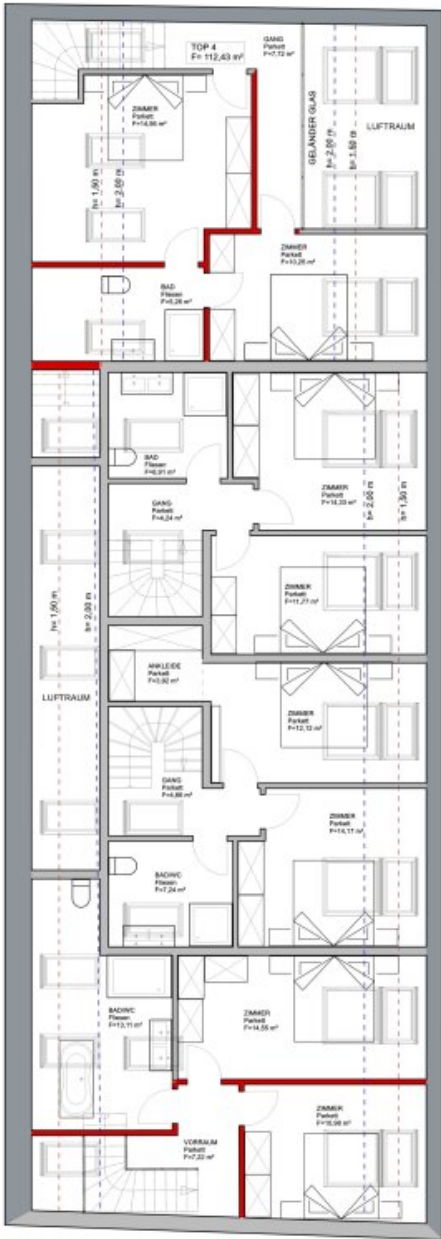
Plan-Nr.:

Masstab: 1:100

Bauherr:

Planvermerk:

## DACHGESCHOSS



|                                                                                                                                                                 |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>R&amp;G Bauprojekt Management GmbH</b><br>Mittagskogelstraße 31, 92231 Velden<br>0699/11301796, Mail: <a href="mailto:gerd@bm-reitz.at">gerd@bm-reitz.at</a> |                       |
| <h1>ERREICHUNG</h1>                                                                                                                                             |                       |
| Projekt: <b>WHA Maria Euzerdorf</b>                                                                                                                             |                       |
| Baustufe: <b>Midd Immobilien GmbH</b>                                                                                                                           |                       |
| Phase: <b>DG Verkauf Variante mit Zimmer</b>                                                                                                                    |                       |
| Datum: <b>15.05.2025</b>                                                                                                                                        | Phase Nr.:            |
| Zeichner: <b>Bmat Ing Gerd Reitz</b>                                                                                                                            | Maßstab: <b>1:100</b> |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Blaustich:</span> <span>Planvermessung:</span> </div>                                        |                       |

## Objektbeschreibung

### Premium Living in Maria Enzersdorf – Ihr Maisonette Deluxe Apartment mit 2 Schlafzimmer 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.

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.

**Video ansehen und verlieben: Hier wartet Ihr neues Zuhause! [Hier klicken und Video ansehen!](#)**

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

Diese moderne Maisonettewohnung mit rund 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf das Ober- und Dachgeschoss, bietet ein durchdachtes Wohnkonzept, hochwertige Ausstattungsdetails und ein Ambiente zum Ankommen und Wohlfühlen. Die Wohnung wird **schlüsselfertig übergeben**, sodass Sie ohne Aufwand sofort einziehen können.

#### Im Obergeschoss

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein freundlicher **Vorraum**, der ausreichend Platz für eine **Garderobe** bietet. Der **offene Wohn- und Essbereich** mit **Küche** überzeugt durch bodentiefe Fenster, viel Tageslicht und eine moderne **Einbauküche**. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den gemütlichen Balkon – ein idealer Ort für entspanntes Frühstück, Sonnenstunden oder ruhige Abende. Ein **WC mit Handwaschbecken** und **Waschmaschinenanschluss** rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

#### Im Dachgeschoss

Im Dachgeschoss erwarten Sie **zwei Zimmer** mit besonderem Wohlfühlcharakter. Das Hauptschlafzimmer punktet mit großzügigen automatisch bedienbaren Dachflächenfenstern,

die den Raum mit natürlichem Licht durchfluten. Das Schlafzimmer bietet zusätzlich einen **begehbaren Kleiderschrank** – perfekt für alle, die Ordnung, Stil und praktischen Stauraum schätzen. Das weitere Zimmer kann ebenfalls als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer genutzt werden. Ein modernes Badezimmer mit schwarzer Duscharmatur, Handwaschbecken und schwarzem WC sorgt für zusätzlichen Komfort und einer modernen Atmosphäre.

Diese Maisonette vereint **moderne Architektur, hochwertige Ausstattung** und ein **harmonisches Wohngefühl** – ideal für alle, die Wert auf Stil, Komfort und sofortiges Einziehen legen.

## 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 **schlüsselfertig übergeben** und bietet Ihnen somit die Möglichkeit sofort einzuziehen.

## Mietkauf-Konditionen

- **Monatliche Miete:** € 1.487,20 inkl. Ust. zzgl. Betriebskosten
- **Mietanzahlung:** € 45.900

- **Mietkaufoption:** Erwerb nach 10 Jahren möglich
- **Fixierter Kaufpreis nach 10 Jahren:** € 300.000 zzgl. Indexierung

Nutzen Sie die Chance, bereits heute einzuziehen und sich Schritt für Schritt den Traum vom Eigentum zu erfüllen.

## **Parkmöglichkeiten**

- KFZ-Abstellplatz zur Miete: € 40
- Tiefgaragenplatz zur Miete: € 70

## **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 Mietwohnung mit Kaufoption 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **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