



Premium Living in Maria Enzersdorf

H19

Hauptstraße 19, Maria Enzersdorf

H19

MARIA
ENZERSDORF

PROJKTÜBERSICHT

- 7 hochwertige Eigentumswohnungen
- Wohnflächen: 51 m² bis 104 m²
- teilweise mit Eigengarten und Terrasse
- Baubeginn 01.01.2025
- Bauweise: Massivbauweise
- 6 Abstellplätze in der Tiefgarage sowie 3 Außenstellplätze



Welcome

Willkommen in der Hauptstraße 19, einem exklusiven Wohnprojekt in Maria Enzersdorf, das modernen Luxus mit einem hohen Maß an Komfort vereint.

Inmitten der idyllischen Gartenstadt, nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt, entsteht ein einzigartiges Zuhause, das den hohen Ansprüchen einer anspruchsvollen Klientel gerecht wird.

Hier werden 7 moderne Wohneinheiten errichtet, die mit großzügigen Grundrissen und luxuriösen Ausstattungsmerkmalen überzeugen.

Die ideale Lage, kombiniert mit hochwertigsten Materialien und durchdachtem Design, macht diese Wohnungen zu einem Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen werden.

Exklusive Ausstattung

Dieses Bauprojekt überzeugt durch eine Ausstattung, die in puncto Qualität, Komfort und Technik höchsten Ansprüchen gerecht wird. Sowohl die verwendeten Materialien als auch die baulichen Details zeugen von Langlebigkeit und modernem Wohnstandard:

- Massive Ziegelbauweise sorgt für ein angenehmes Raumklima und hohe Wertbeständigkeit.
- Hochwertige PVC-Aluminium-Fenster in Weiß mit 3-facher Wärmeschutzverglasung bieten optimale Energieeffizienz und Lärmschutz.
- Elektrische Rollläden garantieren zusätzlichen Komfort und Sicherheit.



- Die Fußbodenheizung in allen Räumen ist an das Fernwärmenetz angeschlossen – auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt effizient über Fernwärme.
- Eine moderne Klimaanlage sorgt zudem auch an heißen Tagen für ein angenehm kühles Raumklima.
- Eine Photovoltaikanlage schafft beste Voraussetzungen für zukünftige Energieautarkie.

Die Eigentumswohnungen werden belagsfertig übergeben.

Auf Wunsch ist eine schlüsselfertige Ausführung gegen einen Aufpreis möglich.



Parkmöglichkeiten

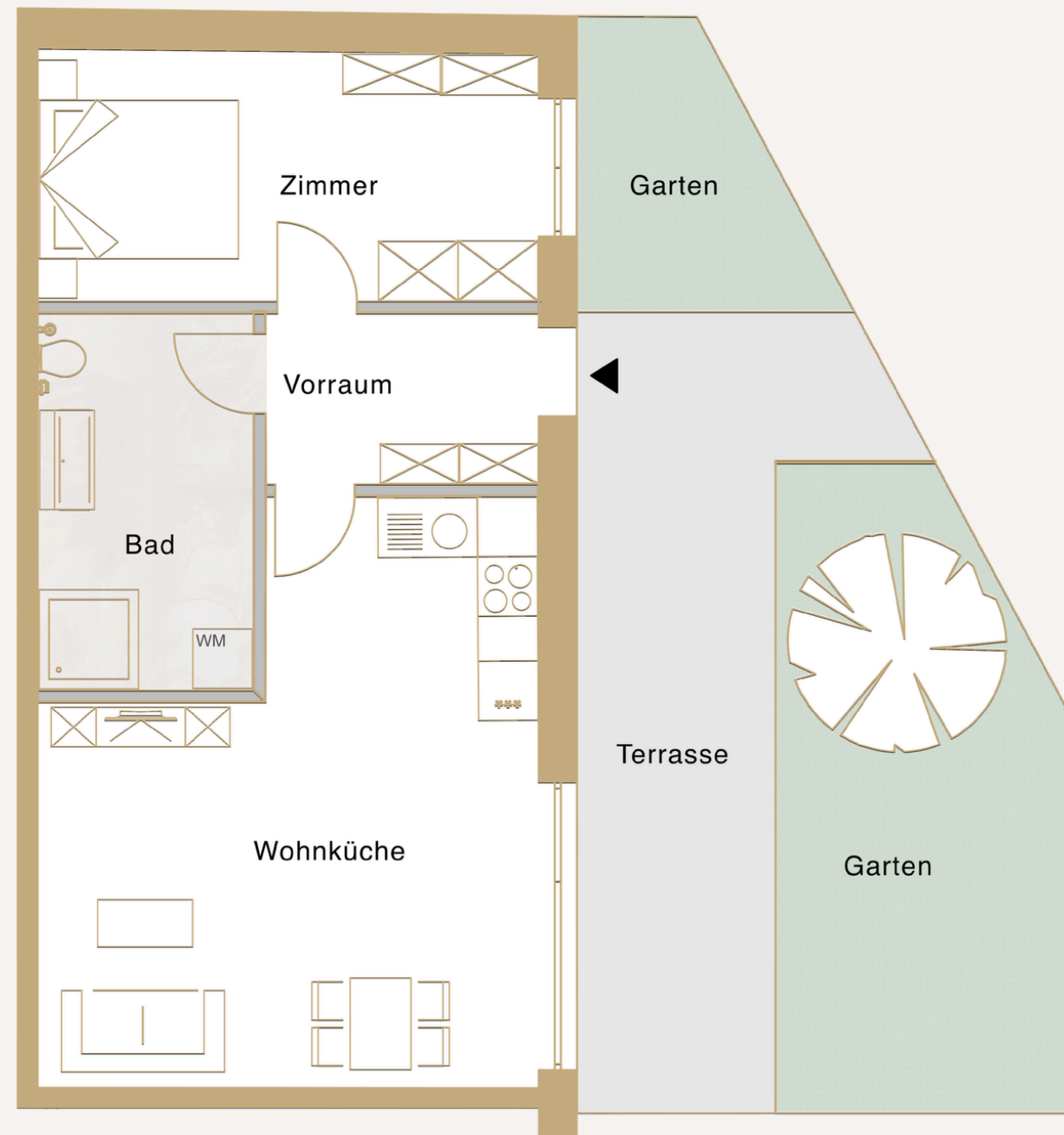


Ihr fixer Parkplatz

Nutzen Sie die Gelegenheit und erwerben Sie einen eigenen Stellplatz – für mehr Komfort und Sicherheit im Alltag!

- **Tiefgaragenplätze** zum Fixpreis von € 22.000 – gelegen im hinteren Gebäude, in unmittelbarer Nähe zur Wohnanlage. Die Garage ist überdacht, witterungsgeschützt und videoüberwacht.
- **Außenstellplätze** direkt vor dem Haus um nur € 15.000 – bequem, praktisch und dauerhaft zugeordnet.

Ein fixer Stellplatz ist ein wertvoller Vorteil für jede Immobilie.



TOP 01

Vorraum	4,61 m ²
Bad und WC	6,63 m ²
Wohnküche	26,02 m ²
Zimmer	12,64 m ²

WNFL 49,90 m²

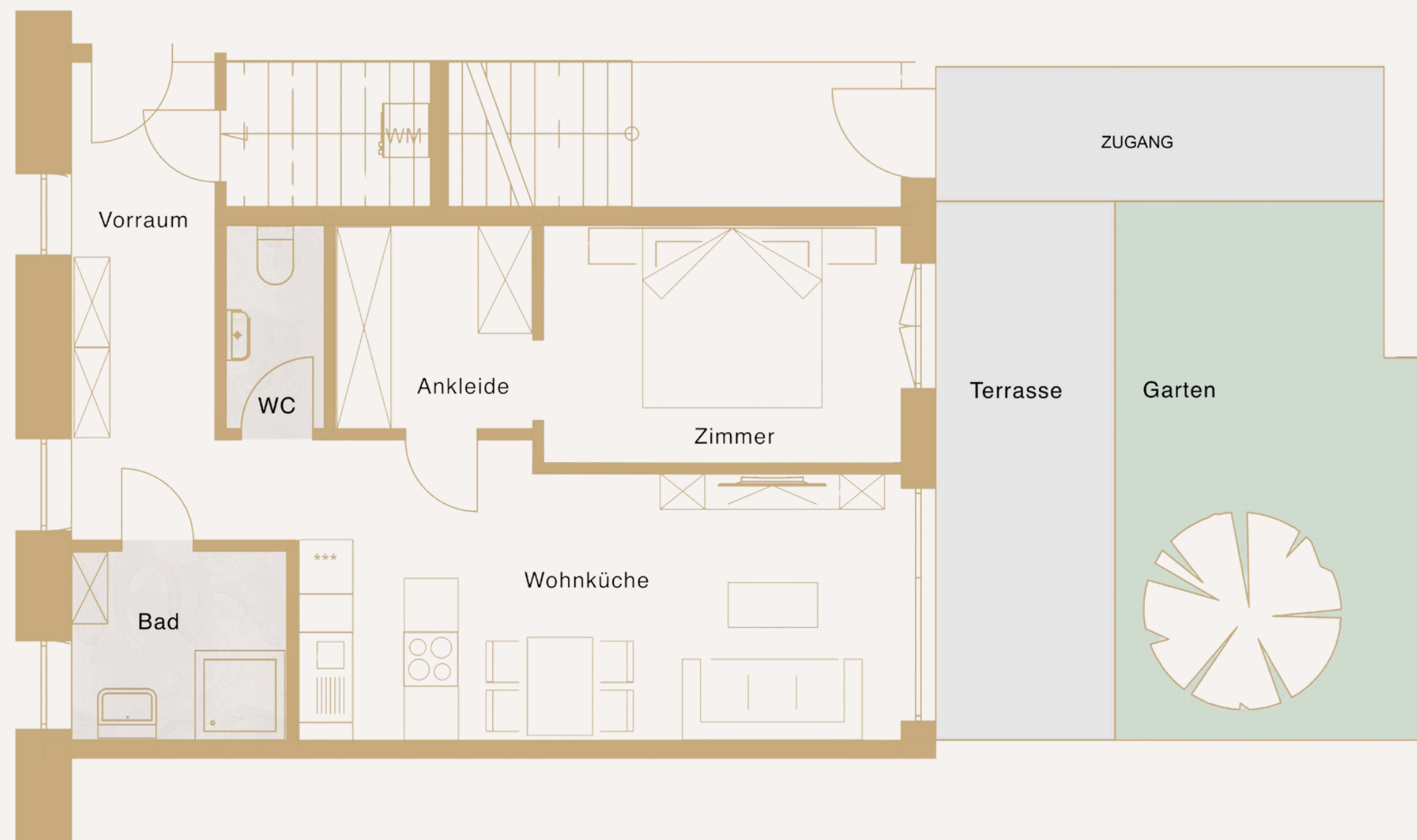
Kellerabteil	2,03 m ²
Terrasse	17,71 m ²
Garten	17,16 m ²

Single Studio Apartment 49,90 m²
mit Terrasse und Garten

schlüsselfertig

312.000 Euro

EG



TOP 02

Vorraum	8,86 m ²
Bad	4,20 m ²
WC	2,27 m ²
Wohnküche	21,88 m ²
Zimmer	10,55 m ²
Ankleide	4,95 m ²
Abstellraum	3,19 m ²

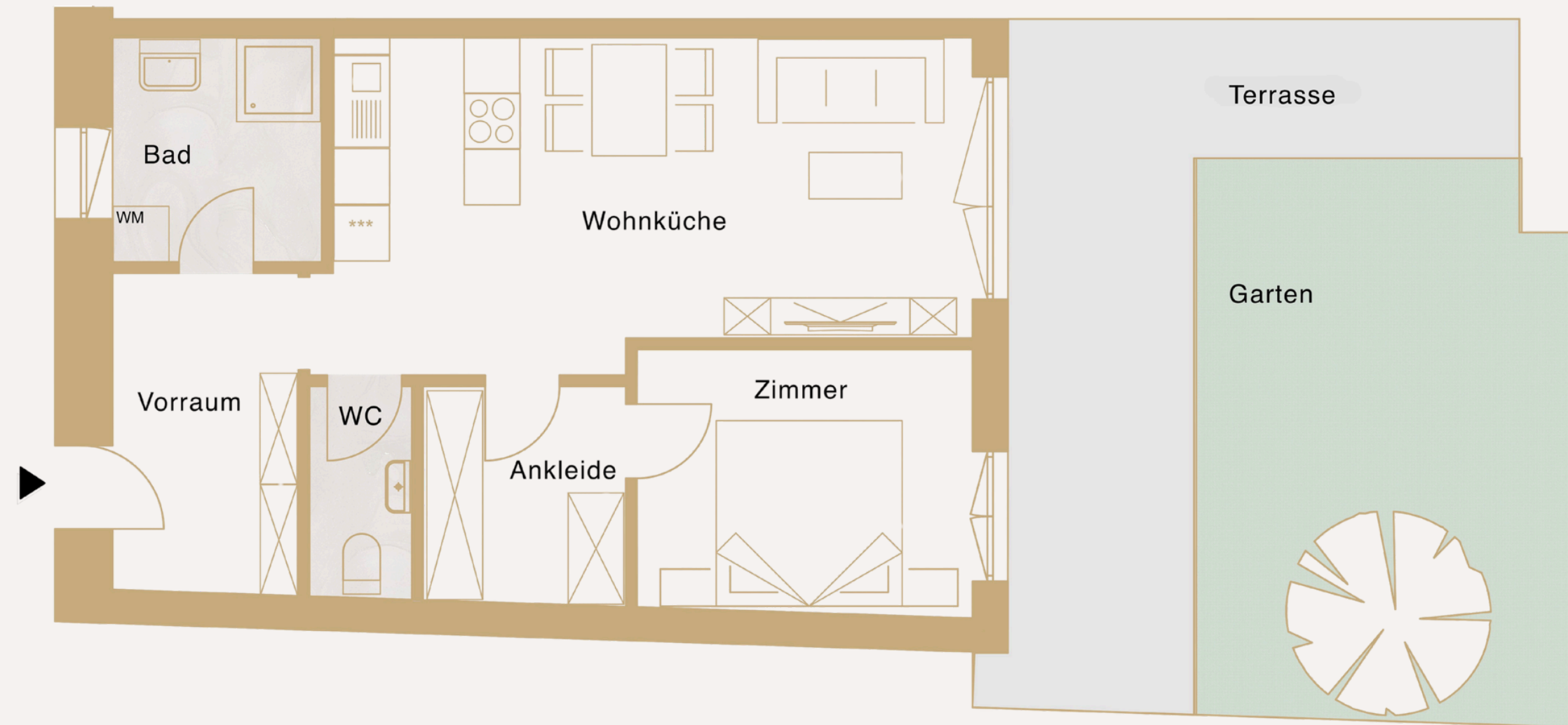
WNFL 55,90 m²

Kellerabteil	2,03 m ²
Terrasse	11,92 m ²
Garten	20,41 m ²

Single Studio Apartment 55,90 m²
mit Terrasse und Garten

belagsfertig

309.000 Euro



Vorraum	6,69m ²
Bad	5,59 m ²
WC	2,31 m ²
Wohnküche	24,57 m ²
Zimmer	10,17 m ²
Ankleide	5,06 m ²

WNFL 53,75 m²

Kellerabteil	2,03 m ²
Terrasse	18,86 m ²
Garten	25,03 m ²

**Single Studio Apartment 53,75 m²
mit Terrasse und Garten**

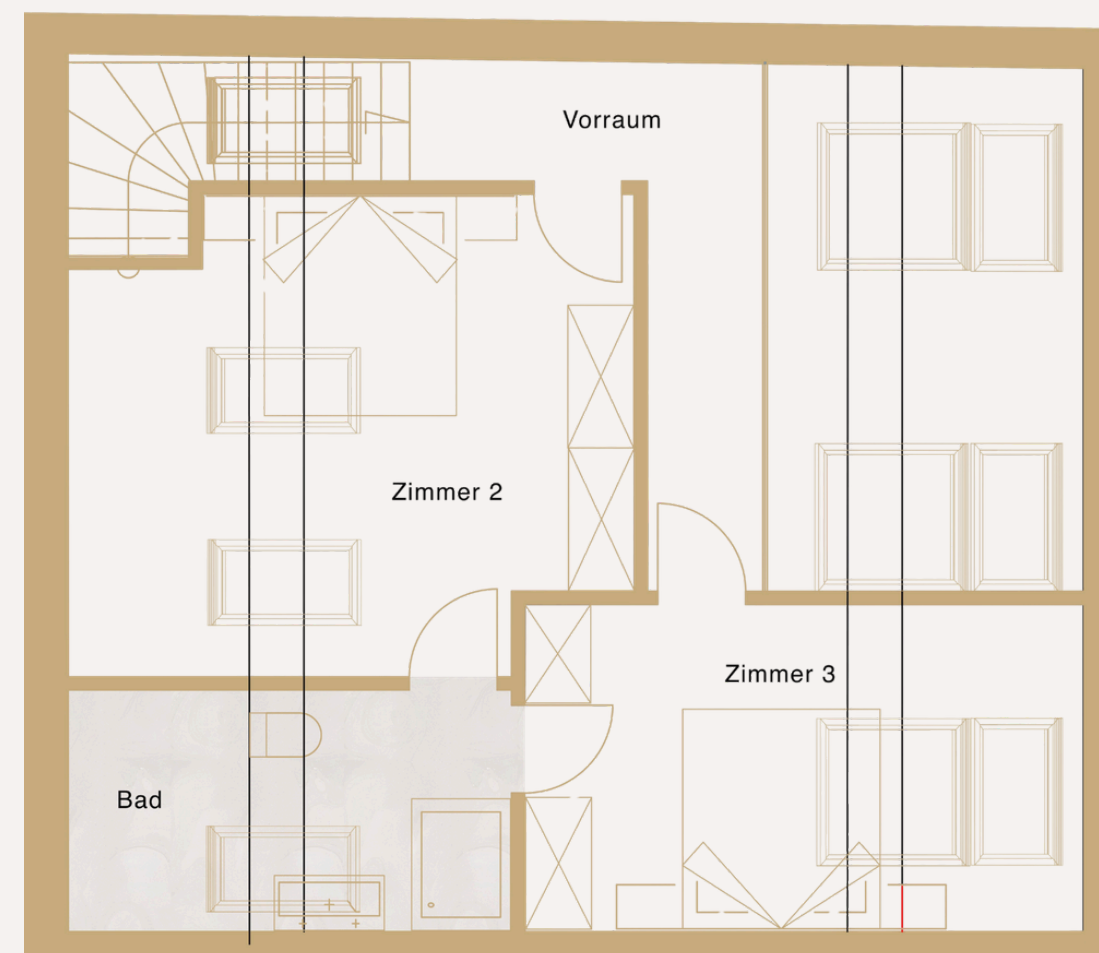
belagsfertig

309.000 Euro

OG



DG



TOP 04

Obergeschoss

Vorraum	8,92 m ²
Bad	3,16 m ²
WC	1,39 m ²
Wohnküche	39,52 m ²
Zimmer	13,17 m ²
Abstellraum	2,21 m ²

Dachgeschoss

Gang	6,14 m ²
Bad	6,79 m ²
Zimmer	8,76 m ²
Zimmer	8,76 m ²

WNFL 103,93 m²

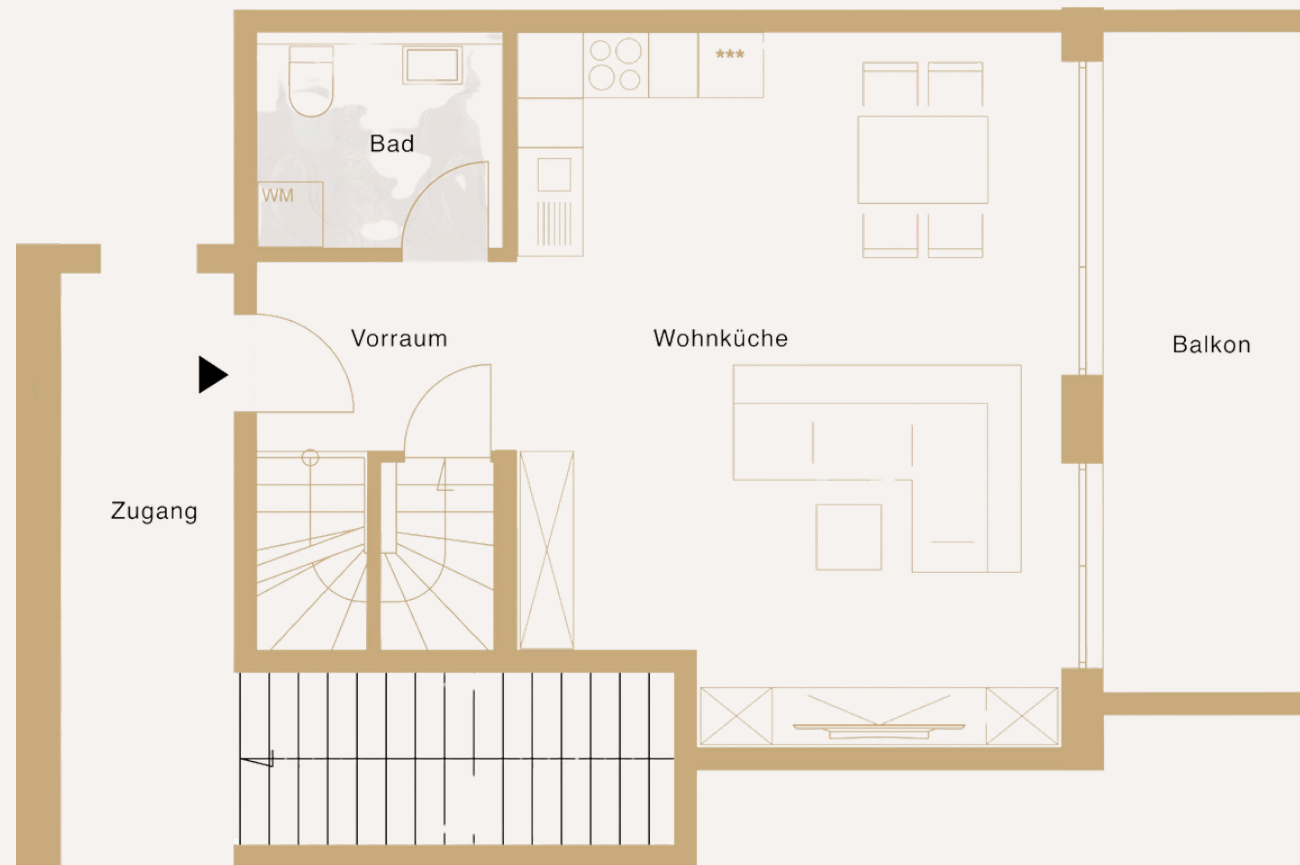
Balkon	10,14 m ²
Kellerabteil	2,02 m ²

Luxury Loft Apartment 103,93 m²
mit Balkon

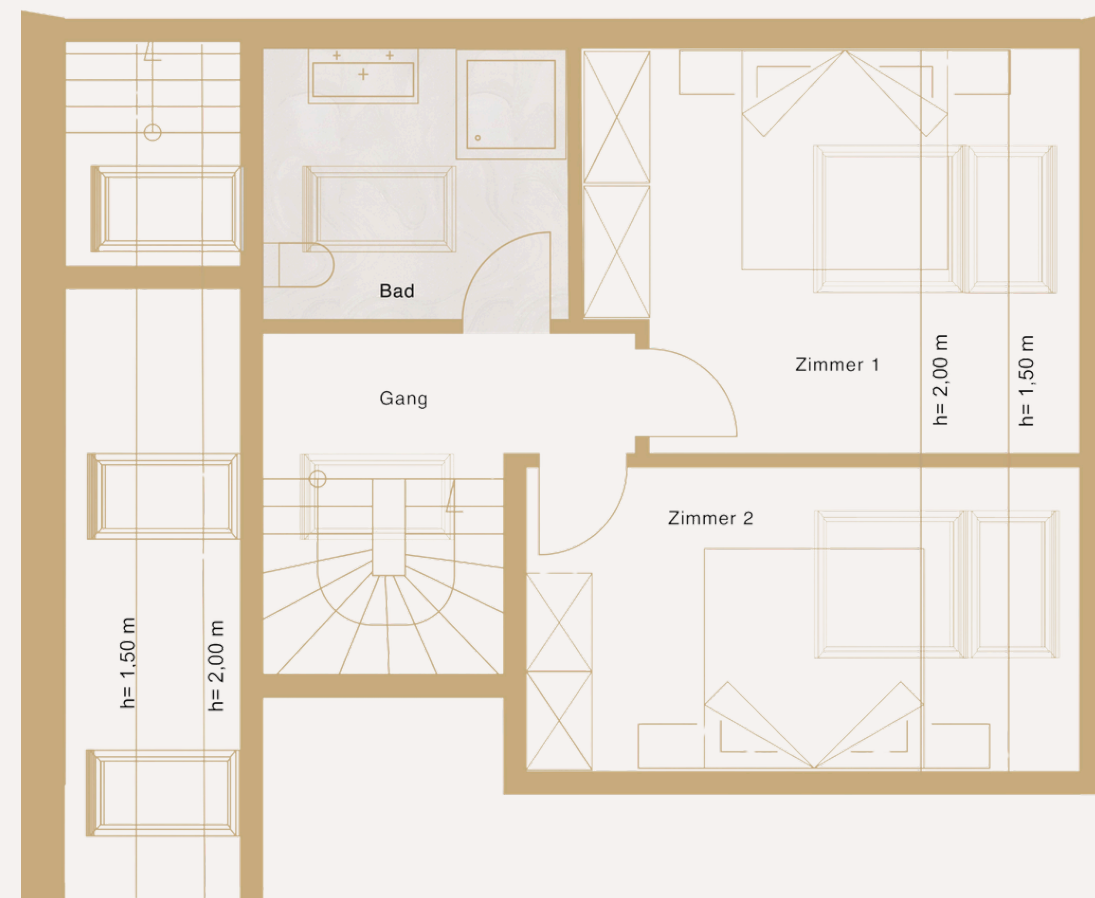
belagsfertig

537.000 Euro

OG



DG



TOP 05

Obergeschoss

Vorraum	5,6 m ²
WC + Dusche	4,18 m ²
Wohnküche	30,91 m ²
Abstellraum	2,11 m ²

Dachgeschoss

Gang	3,77 m ²
Bad	6,39 m ²
Zimmer	12,21 m ²
Zimmer	13,79 m ²

WNFL 77,24 m²

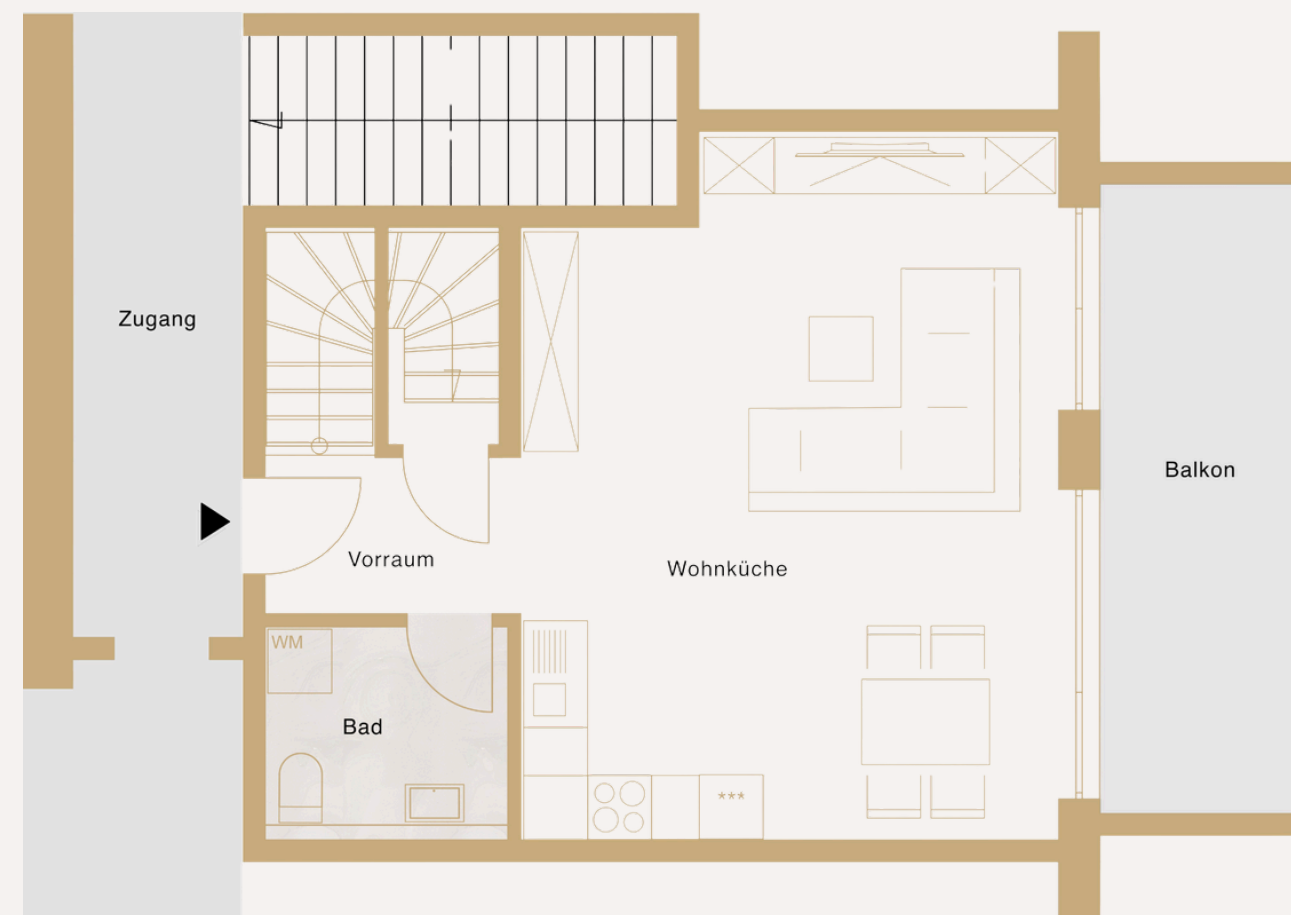
Balkon	11,04 m ²
Kellerabteil	2,03 m ²

Maisonette Deluxe
Apartment 77,24 m² mit Loggia

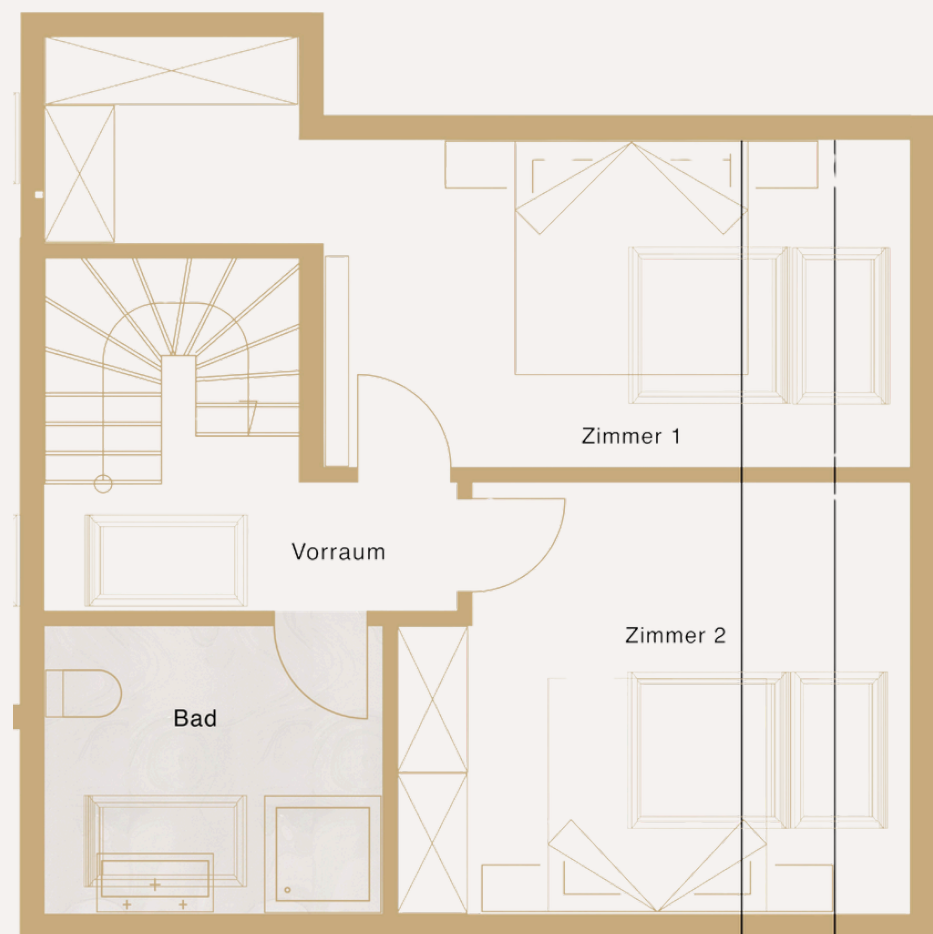
belagsfertig

408.000 Euro

OG



DG



TOP 06

Obergeschoss

Vorraum	5,69 m ²
WC + Dusche	4,09 m ²
Wohnküche	30,53 m ²
Abstellraum	2,05 m ²

Dachgeschoss

Gang	8,82 m ²
Bad	6,75 m ²
Zimmer	12,93 m ²
Zimmer	12,25 m ²
Ankleide	3,74 m ²

WNFL 81,56 m²

Balkon	10,50 m ²
Kellerabteil	2,03 m ²

Maisonette Deluxe Apartment 81,56 m² mit Loggia

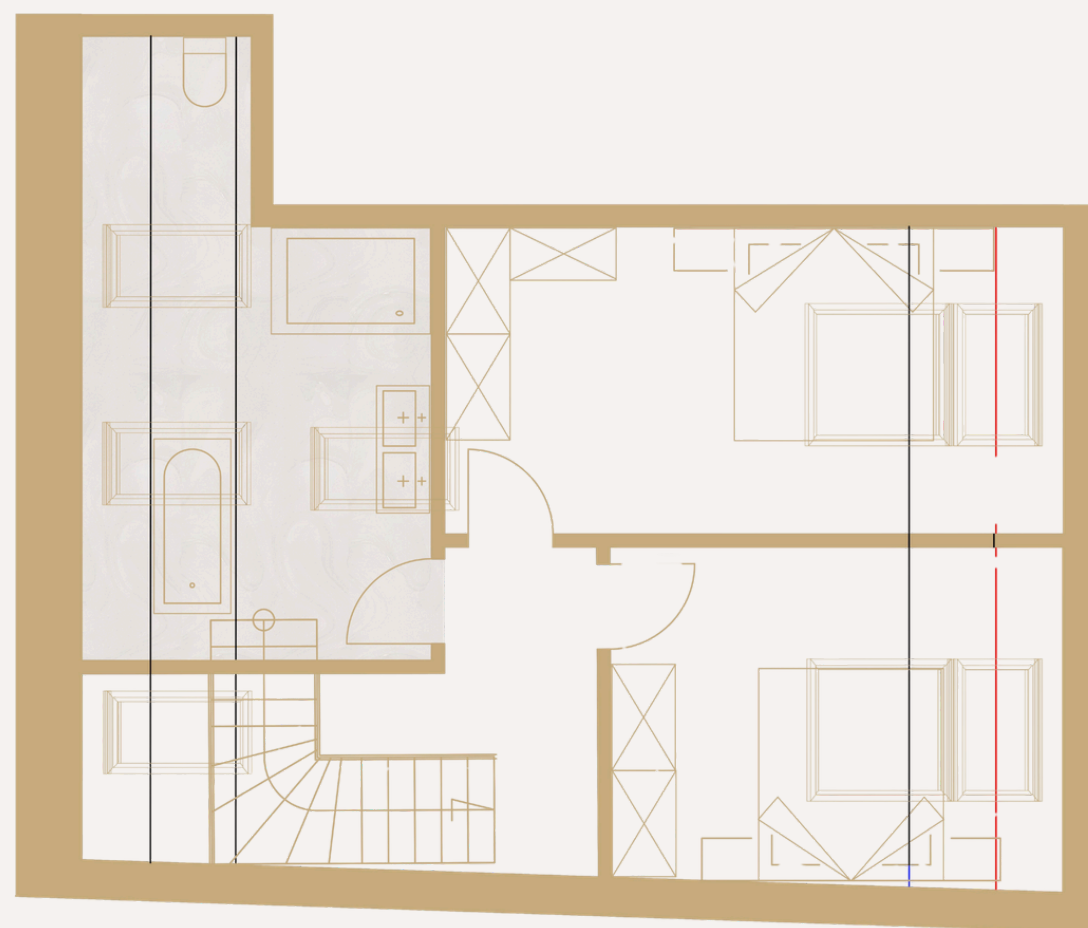
schlüsselfertig

469.000 Euro

OG



DG



TOP 07

Obergeschoss

Vorraum	12,19 m ²
WC	2,02 m ²
Wohnküche	24,21 m ²
Abstellraum	3,64 m ²
Zimmer	12,25 m ²

Dachgeschoss

Gang	5,4 m ²
Bad	9,29 m ²
Zimmer	15,19 m ²
Zimmer	11,06 m ²

WNFL 95,07 m²

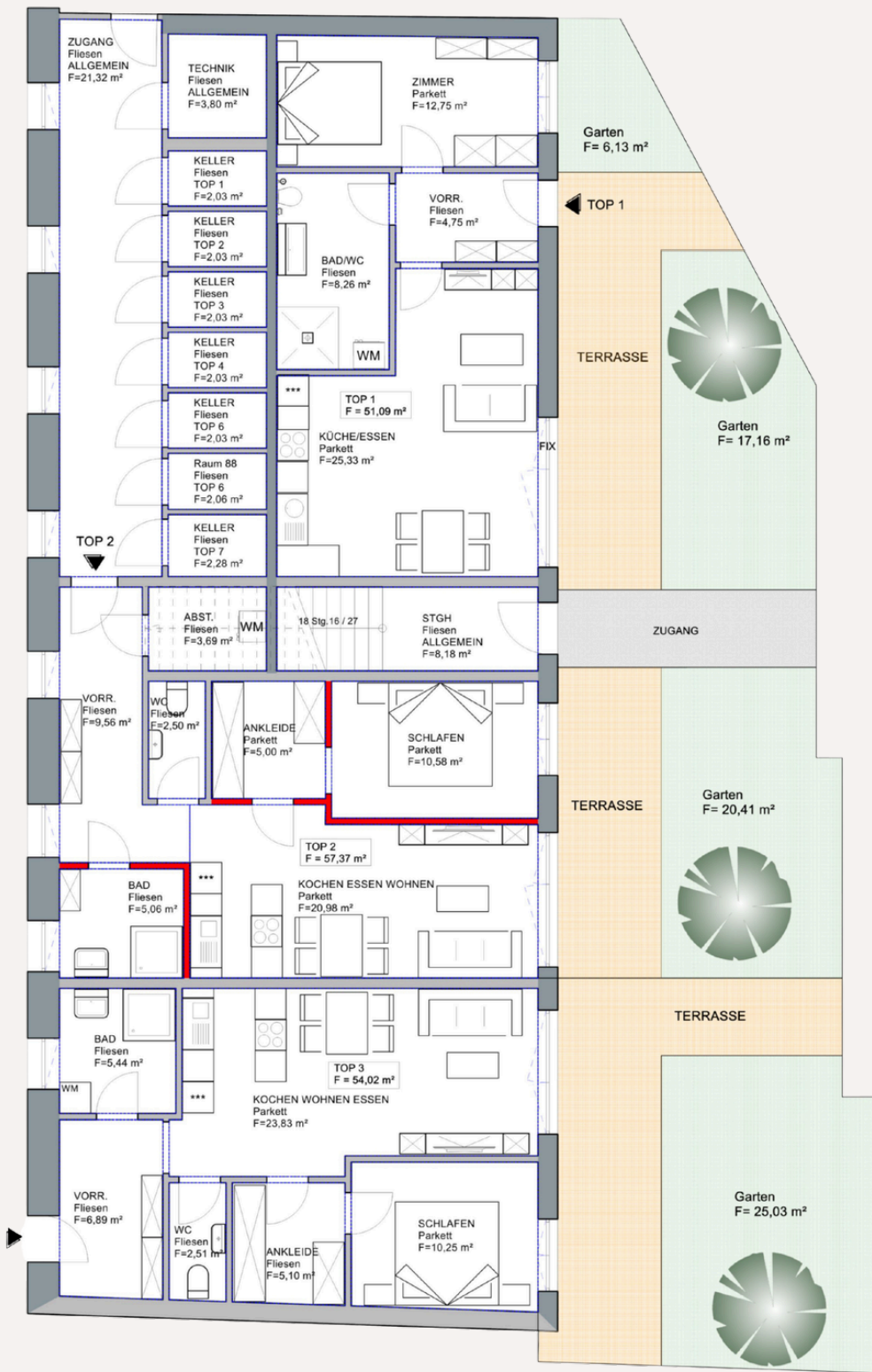
Balkon	5,43 m ²
Kellerabteil	2,03 m ²

Maisonette Masterbath
Apartment 95,07 m² mit Loggia

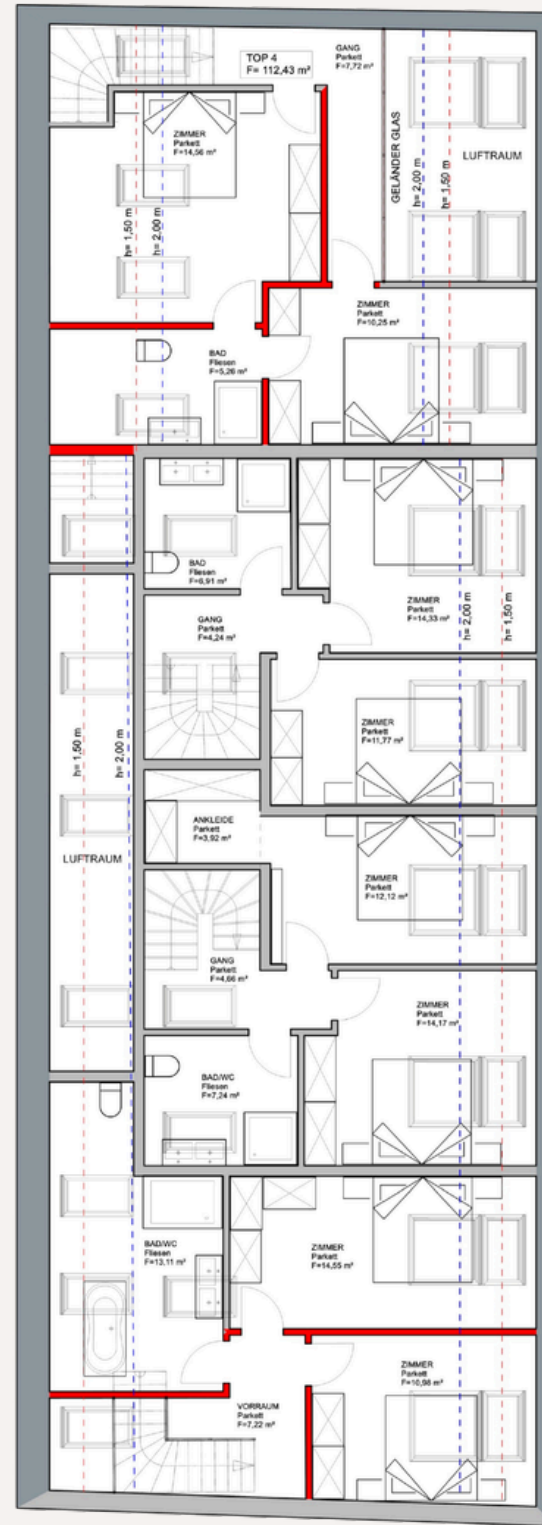
belagsfertig

489.000 Euro

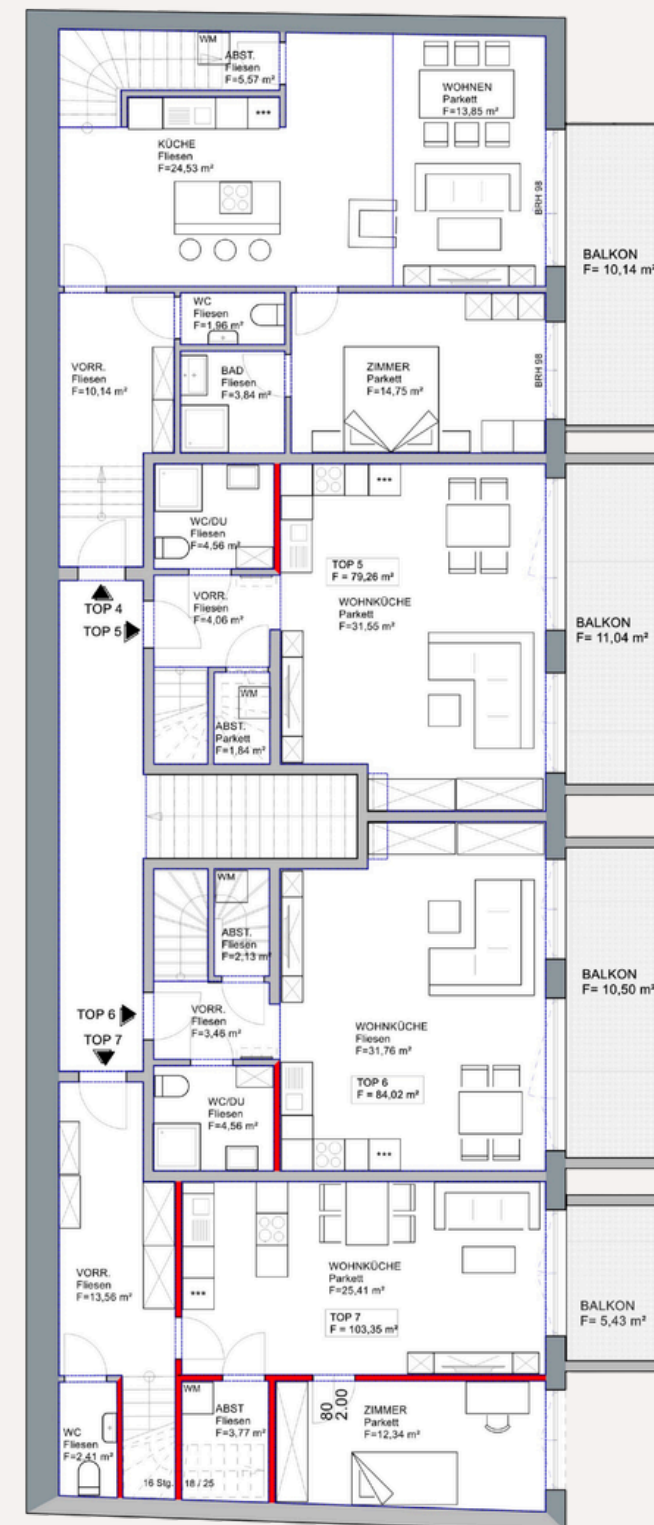
EG



OG



DG



Übersicht Wohneinheiten

Die angegebenen Preise beziehen sich auf die belagsfertige Variante.



TOP NR.	APARTEMENT	ETAGE	WFL m ²	LAGERFL .	GARTEN/ LOGGIA	GRÖSSE m ²	GEW. NFL	VERKAUFS PREIS	AUFPREIS SCHLÜSSEL FERTIG
TOP 1	Single Studio Apartment	EG	49,90	2,03	Garten + Terrasse	59,96	57,96	BELAGSFERTIGE VARIANTE NICHT MEHR MÖGLICH	312.000 € SCHLÜSSELFERTIG
TOP 2	Single Studio Apartment	EG	55,90	2,03	Garten + Terrasse	32,33	61,93	309.000 €	21.200 €
TOP 3	Single Studio Apartment	EG	53,75	2,03	Garten + Terrasse	43,89	62,32	309.000 €	20.700 €
TOP 4	Luxury Loft Apartment	OG + DG	103,93	2,03	Balkon	11,23	109,41	VERKAUFT	VERKAUFT
TOP 5	Maisonette Deluxe Apartment	OG + DG	77,24	2,03	Balkon	11,04	83,18	408.000 €	29.000 €
TOP 6	Maisonette Deluxe Apartment	OG + DG	81,56	2,03	Balkon	10,5	87,23	VERKAUFT	VERKAUFT
TOP 7	Maisonette Masterbath Apartment	OG + DG	95,07	2,03	Balkon	10,34	98,24	489.000 €	35.100 €

Fahrzeugabstellplatz Hof 15.000 €
Fahrzeugabstellplatz Garage 22.000 €

Geringfügige Abweichungen zu den endgültigen Maßen sind möglich.
Für die Richtigkeit wird keine Haftung oder Gewähr übernommen

Übersicht Wohneinheiten

Die angegebenen Preise beziehen sich auf die belagsfertige Variante.



TOP NR.	APARTEMENT	ETAGE	WFL m²	LAGERF L.	GARTEN/ LOGGIA	GRÖSSE m²	GEW. NFL	m2 PREIS	VERKAUFS PREIS	AUFPREIS SCHLÜSSEL FERTIG
TOP 1	Single Studio Apartment	EG	49,90	2,03	Garten + Terrasse	59,96	57,96	5600	324.576 €	14.970 €
TOP 2	Single Studio Apartment	EG	55,90	2,03	Garten + Terrasse	32,33	61,93	5600	346.824 €	16.770 €
TOP 3	Single Studio Apartment	EG	53,75	2,03	Garten + Terrasse	43,89	62,32	5600	348.986 €	16.125 €
TOP 4	Luxury Loft Apartment	OG + DG	103,93	2,03	Balkon	11,23	109,41	5500	601.766 €	31.179 €
TOP 5	Maisonette Deluxe Apartment	OG + DG	77,24	2,03	Balkon	11,04	83,18	5500	457.468 €	23.172 €
TOP 6	Maisonette Deluxe Apartment	OG + DG	81,56	2,03	Balkon	10,5	87,23	5500	479.765 €	24.468 €
TOP 7	Maisonette Masterbath Apartment	OG + DG	95,07	2,03	Balkon	10,34	98,24	5500	540.336 €	28.521 €

Fahrzeugabstellplatz Hof 15.000 €
Fahrzeugabstellplatz Garage 22.000 €

Geringfügige Abweichungen zu den endgültigen Maßen sind möglich.
Für die Richtigkeit wird keine Haftung oder Gewähr übernommen

Besonders attraktiv für Anleger

TOP NR.	APARTEMENT	ETAGE	WFL m ²	VERKAUFS PREIS
TOP 1	Single Studio Apartment	EG	49,90	290.160 €
TOP 2	Single Studio Apartment	EG	55,90	305.036 €
TOP 3	Single Studio Apartment	EG	53,75	304.620 €
TOP 4	Luxury Loft Apartment	OG + DG	103,93	529.410 €
TOP 5	Maisonette Deluxe Apartment	OG + DG	77,24	403.606 €
TOP 6	Maisonette Deluxe Apartment	OG + DG	81,56	436.170 €
TOP 7	Maisonette Masterbath Apartment	OG + DG	95,07	484.020 €

Die angegebenen Preise sind **Nettopreise** und beziehen sich auf die **schlüsselfertige Variante**.

Profitieren Sie von hervorragenden Preisen und dem Angebot einer schlüsselfertigen Variante. Dadurch können Sie sofort mit der Vermietung starten.

Auf Wunsch übernehmen wir auch gerne die Suche nach passenden Mietern für Sie.

Fahrzeugabstellplatz Hof 13.000 €
Fahrzeugabstellplatz Garage 19.000 €

Geringfügige Abweichungen zu den endgültigen Maßen sind möglich.
Für die Richtigkeit wird keine Haftung oder Gewähr übernommen

Wohnen mit bester Infrastruktur

Das Wohnprojekt in Maria Enzersdorf überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine ideale Nahversorgung direkt vor der Haustüre.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar.

Das Westfield Shopping Center Süd ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in nur wenigen Minuten erreichbar. Dort erwartet Sie eine große Auswahl an Geschäften, Restaurants und Cafés, ein Kino sowie Fitnessstudios – alles für einen abwechslungsreichen Alltag ganz in Ihrer Nähe.

Perfekte Verkehrsanbindung

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich nur wenige Schritte vom Wohnprojekt entfernt und bringen Sie direkt zur U6-Station Siebenhirten, dem Bahnhof Mödling oder dem Westfield Shopping Center Süd.

Zudem bieten die nahegelegenen Bahnhöfe Brunn/Maria Enzersdorf und Mödling bequemen Zugang zum S-Bahn- und Zugverkehr. Über die A21 und A2 sind Sie schnell in Wien, St. Pölten oder Graz. Park & Ride-Anlagen stehen ebenfalls zur Verfügung.









Jetzt anfragen!

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie mich gerne für weitere Informationen, Grundrisse und einen persönlichen Besichtigungstermin.

 www.nikigoldimmobilien.com

 office@nikigoldimmo.at

 0664 422 4040