

Quality Living
**im Zentrum von
Maria
Enzersdorf.**

**Zipsgasse 4 / Top 11
2344 Maria Enzersdorf**

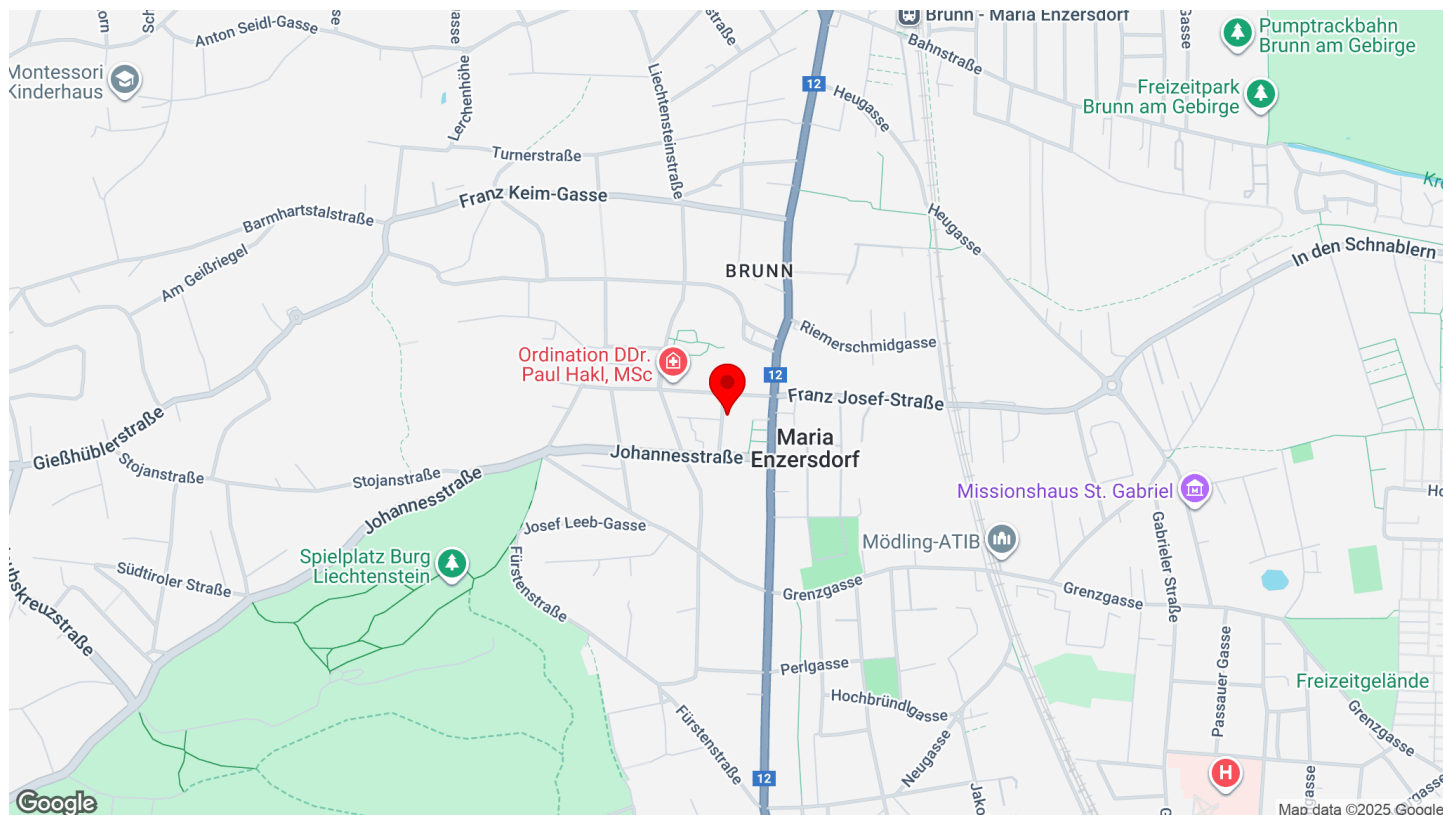


Zipsgasse 4 / Top 11 | 2344 Maria Enzersdorf



Objektnummer	12521
Vertragsart	Kaufobjekt
Kaufpreis	732.900,00 € zzgl. Kaufnebenkosten
Status	Fertiggestellt
Wohnfläche	114,93 m ²
Zimmer	4

Lage



Projektbeschreibung

Modern, nachhaltig und mit einem klaren Fokus auf Lebensqualität!
Das ist Quality Living von Raiffeisen Wohnbau.

In einer beliebten Wohngegend südlich von Wien, in zentraler Lage in Maria Enzersdorf, hat Raiffeisen Wohnbau ein erstklassiges Wohnprojekt errichtet. Auf einer Fläche von über 3.000 m² sind **7 Reihenhäuser und 8 Doppelhaushälften** gebaut worden. Die Häuser sind aus Holz (**Holzriegelbauweise**) und werden mittels **Luftwärmepumpen** geheizt. Im Sommer kann die **Stützkühlung** aktiviert werden, und es gibt eine zentrale Solaranlage.

In der **Tiefgarage mit vorbereiteten E-Lade-Stationen** stehen 30 komfortable Einzelstellplätze zur Verfügung. **Für jedes Haus sind 2 Stellplätze reserviert, der Kaufpreis eines Stellplatzes beträgt zusätzlich EUR 25.000,-- (Eigennutzer).**

Die angeführten **Preise** der einzelnen Häuser beziehen sich auf die **belagsfertige Ausführung**. Die Häuser können auch in der **schlüsselfertigen Variante** mit **modernster Ausstattung** gegen **Aufpreis** erworben werden.

Die Neubauten sind optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden. Mit der Schnellbahn ist die Wiener U-Bahnlinie U6 in nur 14 Minuten zu erreichen. Knapp 20 Minuten sind es bis zur U-Bahnlinie U1 mit weiteren Anschlussmöglichkeiten an die innerstädtischen Verkehrsmittel. Die Autobahnanschlussstelle A21 - A2 ist in 9 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Die Wohnruhelage zeichnet sich durch einen idyllischen Parkblick und drei großflächige Parks in unmittelbarer Nähe aus. Ebenso ist ein Schulzentrum fußläufig, sowie diverse Schulen für alle Altersklassen mit Bussen erreichbar.

wohnen.einfach.machen.

Mit Raiffeisen Wohnbau als Bauträger.

HWB: 33 - 36 | Fotos © Irene Schanda

Kunst & Wohnen

Neben dem Quality Living Gedanken, der für besonders hohe Wohn- und Lebensqualität steht, punkten die neuen Immobilienprojekte der Raiffeisen Wohnbau mit zeitgenössischen Kunstakzenten. Jedes der Kunstwerke ist eine Sonderanfertigung eines via Jury ausgewählten Künstlers, welches im Einklang mit dem Gebäude, seiner Form, der unmittelbaren Umgebung

und der Geschichte entsteht. Die Installationen, vorrangig im Eingangsbereich des jeweiligen Gebäudes, verleihen dem Wohnprojekt unter der Maxime „Kunst und Wohnen“ Individualität und Exklusivität. Ein künstlerischer Dialog zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum wird geschaffen und heißt Bewohner wie Besucher gleichermaßen willkommen.

Eckdaten

Objektnummer	12521
Objektart	Haus
Vertragsart	Kaufobjekt
Kaufpreis	732.900,00 € zzgl. Kaufnebenkosten
Baujahr	2025
Status	Fertiggestellt

Zimmer	4
Wohnfläche	114,93 m ²
Freifläche	92,61 m ²
Kellerfläche	3,45 m ²
Heizwärmebedarf	B 33,1 kWh/m ² a
fGEE	A+ 0,57

2344 Maria Enzersdorf, Zipsgasse 4 | Quality Living im Zentrum von Maria Enzersdorf. | belagsfertig | gegen Aufpreis schlüsselfertig | ruhige Lage | Holzriegelbau | zentrale Solaranlage | Luftwärmepumpe mit Stützkühlung | Tiefgarage mit E-Lade-Vorbereitung | bezugsfertig Dezember 2025 | Fotos © Irene Schanda | wohnen.einfach.machen. | www.raiffeisen-wohnbau.at

Ausstattung

- › Abstellraum
- › Außenliegender Sonnenschutz
- › Doppel- / Mehrfachverglasung
- › Fahrradraum
- › Fußbodenheizung
- › Kinderspielplatz
- › Luftwärmepumpe
- › Rollläden

ZIPSGASSE 4 2344 MARIA ENZERSDORF

TOP 11

Übersichtsplan Erdgeschoss
Grundriss Erdgeschoss
Grundriss Obergeschoss
Grundriss Dachgeschoss

Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind Symboldarstellungen. Die kaufgegenständliche Einrichtung ist der Bau- und
Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.
Die im Plan dargestellten Abmessungen und Raumhöhen können im Zuge der Bauführung Änderungen unterliegen.
Für die Bestellung von Einbaumöbeln sind Naturmaße heranzuziehen.



HAWLIK GERGINSKI
ARCHITEKTEN ZT GMBH





Raiffeisen
WohnBau



ZIPSGASSE 4,
2344 MARIA ENZERSDORF

ÜBERBLICK ERDGESCHOSS

BRE - Brandrauchentlüftung

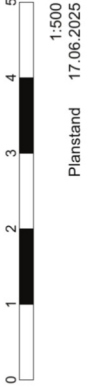
RWA - Rauch- und Wärmeabzugsanlage



HAWLIK GERGINSKI
ARCHITEKTEN ZT GMBH



Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind Symboldarstellungen. Die kaufgegenständliche Einrichtung ist der Bau- und
Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.
Die im Plan dargestellten Abmessungen und Raumhöhen können im Zuge der Bauführung Änderungen unterliegen.
Für die Bestellung von Einbaumöbeln sind Naturmaße heranzuziehen.





- BÄUME
- BA

RANKGERÜST MIT AUTOMATISCHER BEWÄSSERUNGSANLAGE
- AB

ABSTURZSICHERUNG
- WA

WASSERANSCHLUSS
- WP

WÄRMEPUMPE
- HT

HANDTUCHTROCKNER
- HKV

HEIZKREISVERTEILER
- EV

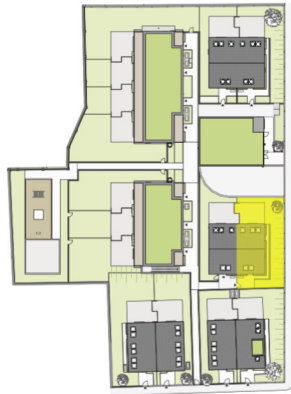
E-VERTEILER
- WM

WASCHMASCHINE
- FPH

FERTIGE PARAPETHÖHE
- BRE

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG
- RWA

RAUCH- UND WÄRMEABZUG

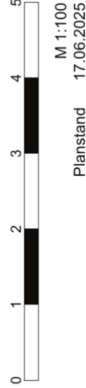


LAGE

Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind Symboldarstellungen. Die kaufgegenständliche Einrichtung ist der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.
Die im Plan dargestellten Abmessungen und Raumhöhen können im Zuge der Bauführung Änderungen unterliegen.
Für die Bestellung von Einbaumöbeln sind Naturmaße heranzuziehen.



HAWLIK GERGINSKI
ARCHITEKTEN ZT GMBH



ZIPSGASSE 4,
2344 MARIA ENZERSDORF

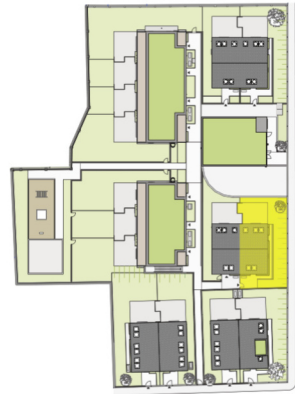
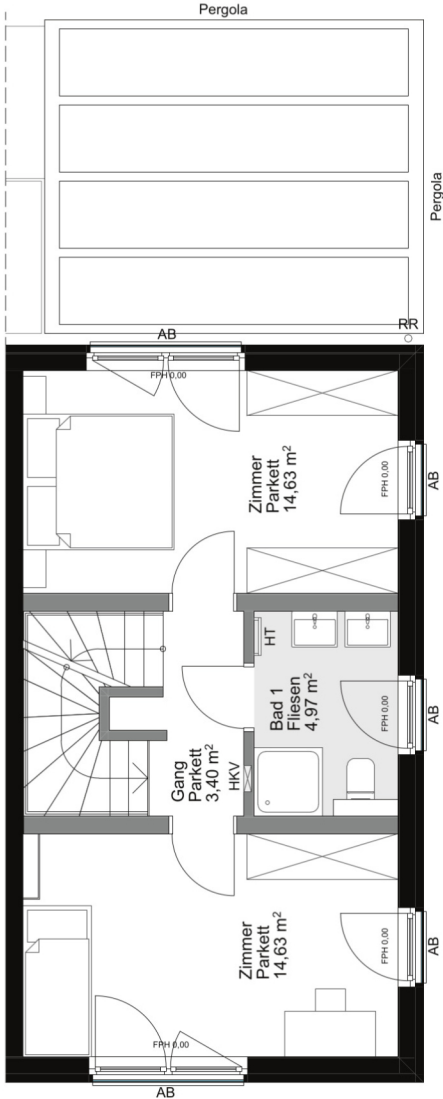
TOP 11

ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE GESAMT	ca. 114,93 m ²
GARTEN	ca. 68,83 m ²
EINLAGERUNG	ca. 3,45 m ²
GARTENTERRASSE	ca. 23,78 m ²
RAUMHÖHE	ca. 2,54 m



Raiffeisen
WohnBau



LAGE

ZIPSGASSE 4, 2344 MARIA ENZERSDORF

TOP 11

OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE GESAMT	ca. 114,93 m²
GARTEN	ca. 68,83 m²
EINLAGERUNG	ca. 3,45 m²
GARTENTERRASSE	ca. 23,78 m²
RAUMHÖHE OG	ca. 2,52 m

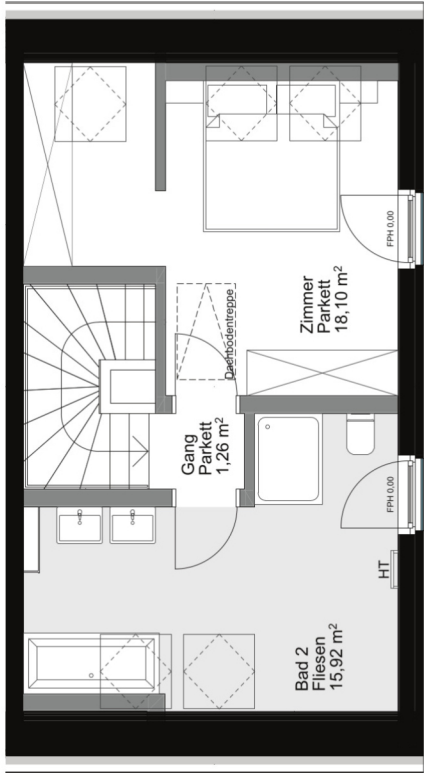
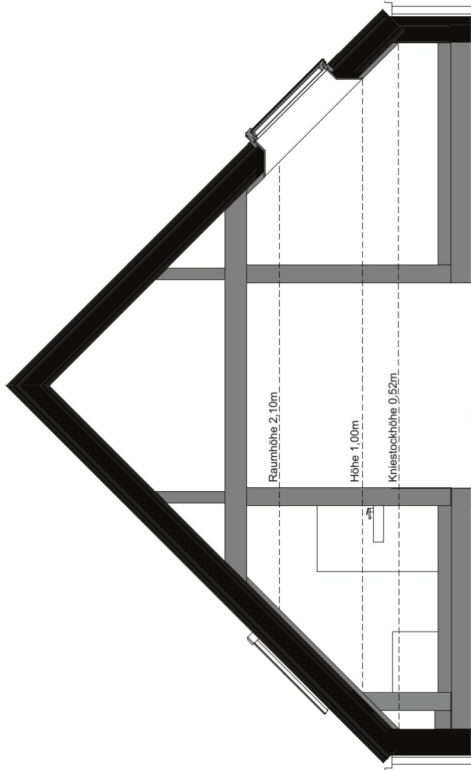


M 1:100
Planstand 17.06.2025



HAWLIK GERGINSKI
ARCHITEKTEN ZT GMBH

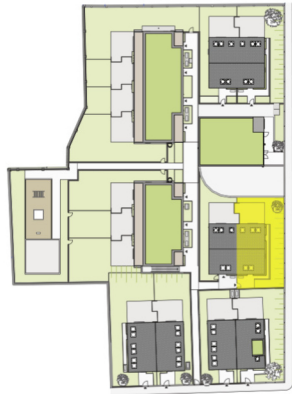
Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind Symboldarstellungen. Die kaufgegenständliche Einrichtung ist der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.
Die im Plan dargestellten Abmessungen und Raumhöhen können im Zuge der Ausführung Änderungen unterliegen.
Für die Bestellung von Einbaumöbeln sind Naturmaße heranzuziehen.



ZIPSGASSE 4,
2344 MARIA ENZERSDORF

TOP 11
DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE GESAMT	ca. 114,93 m²
GARTEN	ca. 68,83 m²
EINLAGERUNG	ca. 3,45 m²
GARTENTERRASSE	ca. 23,78 m²
RAUMHÖHE DG	ca. 2,52 m

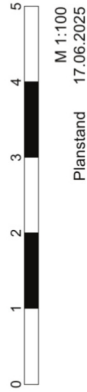


LAGE

Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind Symboldarstellungen. Die kaufgegenständliche Einrichtung ist der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.
Die im Plan dargestellten Abmessungen und Raumhöhen können im Zuge der Ausführung Änderungen unterliegen.
Für die Bestellung von Einbaumöbeln sind Naturmaße heranzuziehen.



HAWLIK GERGINSKI
ARCHITEKTEN ZT GMBH





Raiffeisen
WohnBau



ZIPSGASSE 4, 2344 MARIA ENZERSDORF

ÜBERBLICK ERDGESCHOSS

BRE - Brandrauchentlüftung
RWA - Rauch- und Wärmeabzugsanlage

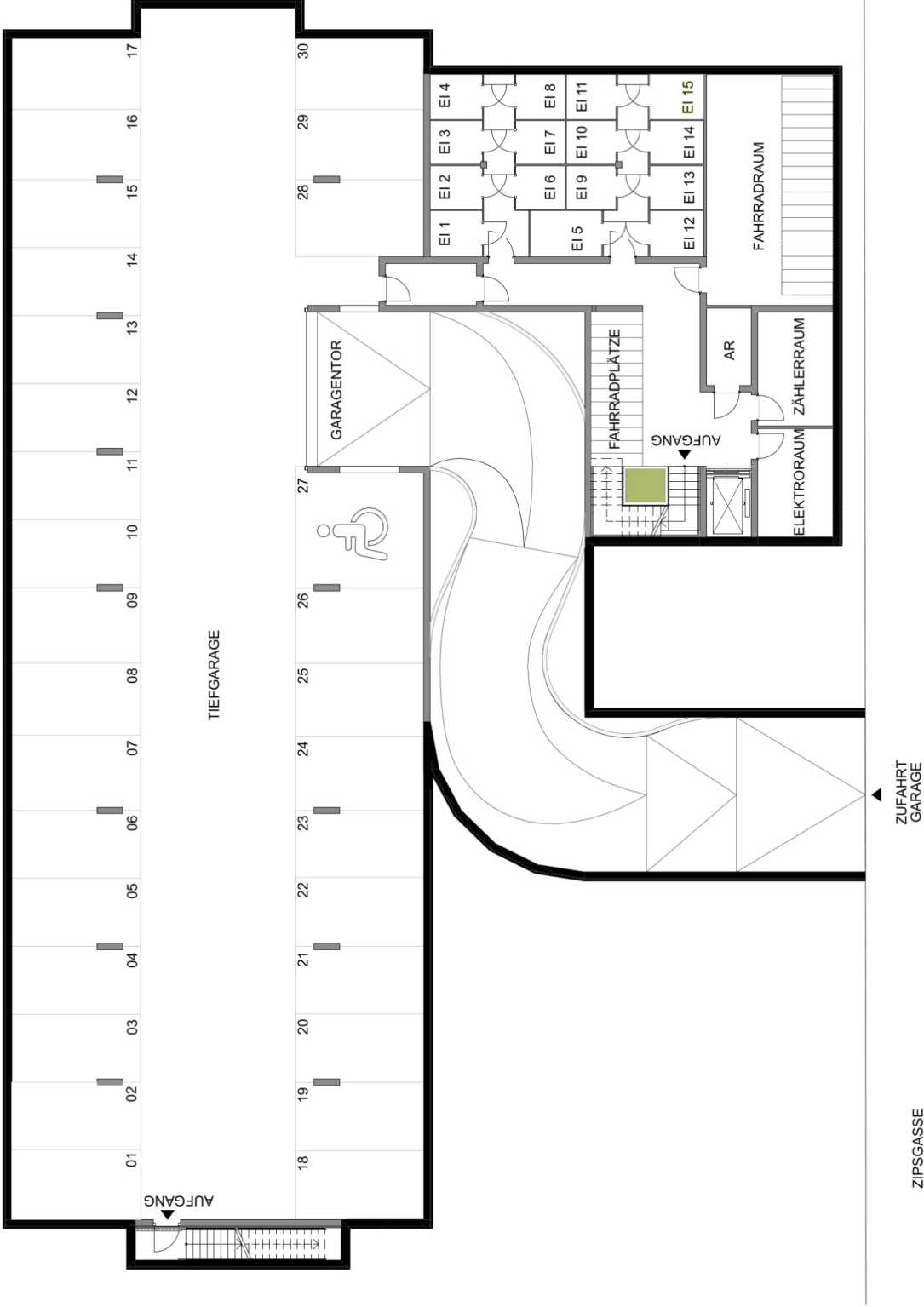
Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind Symboldarstellungen. Die kaufgegenständliche Einrichtung ist der Bau- und
Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.
Die im Plan dargestellten Abmessungen und Raumhöhen können im Zuge der Bauführung Änderungen unterliegen.
Für die Bestellung von Einbaumöbeln sind Naturmaße heranzuziehen.



HAWLIK GERGINSKI
ARCHITEKTEN ZT GMBH



0 1 2 3 4 5
1:500
Planstand 17.06.2025



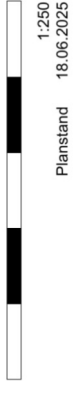
**ZIPSGASSE 4,
2344 MARIA ENZERSDORF**
UNTERGESCHOSS



HAWLIK GERGINSKI
ARCHITEKTEN ZT GMBH



Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind Symboldarstellungen. Die kaufgegenständliche Einrichtung ist der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.
Die im Plan dargestellten Abmessungen und Raumhöhen können im Zuge der Bauführung Änderungen unterliegen.
Für die Bestellung von Einbaumöbeln sind Naturmaße heranzuziehen.



Ihre Ansprechpartnerin



**Provisionsfreier Verkauf
direkt vom Bauträger!**

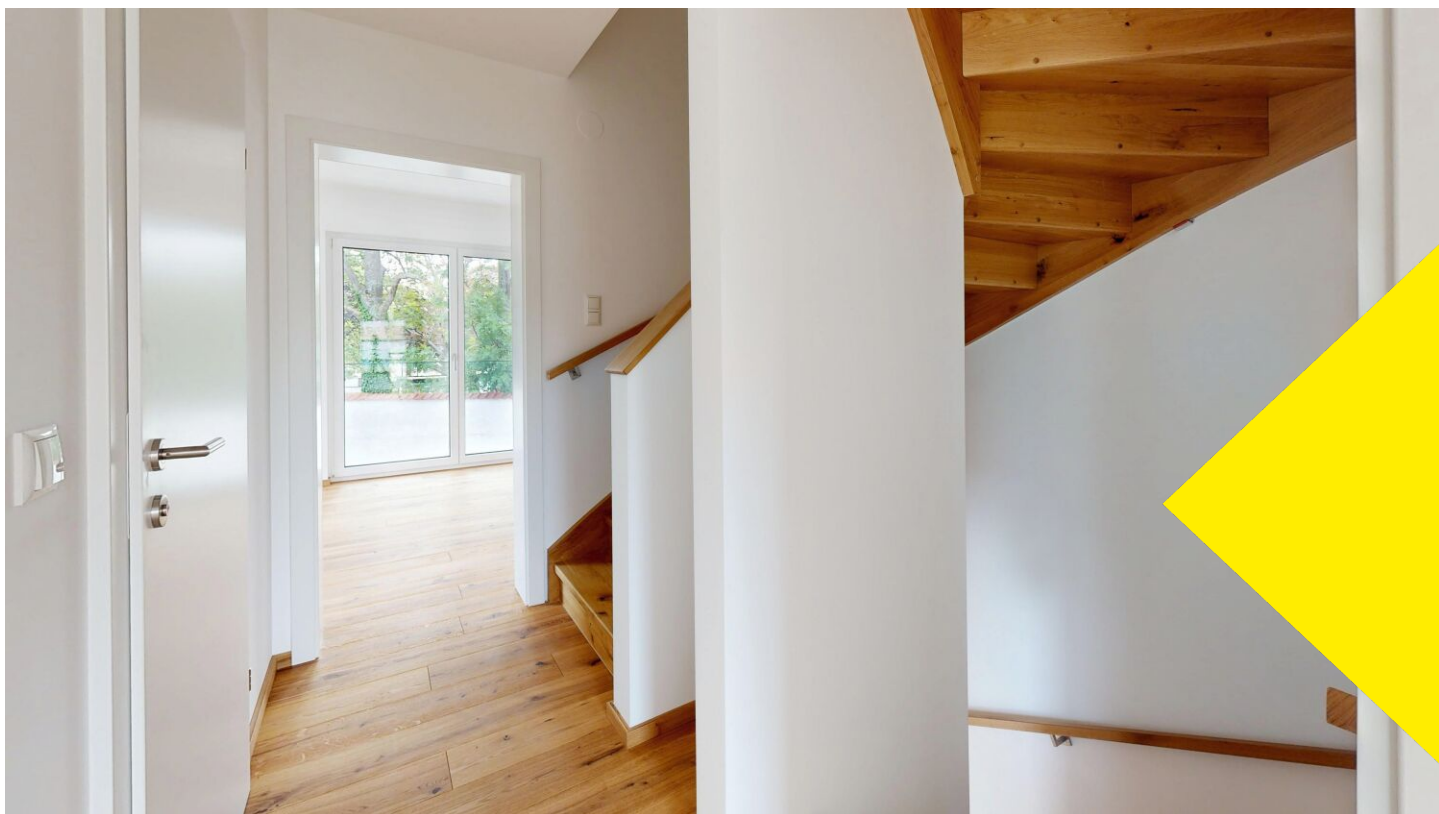
Frau Mag. Christina Baumgartner

Telefon

+43 664 88758263

E-Mail

christina.baumgartner@raiffeisen-wohnbau.at



Raiffeisen Wohnbau ist eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

1190 Wien, Mooslackengasse 12 | 6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 8

Planungsänderungen vorbehalten. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.

Impressum: Medieninhaber: Raiffeisen Wohnbau GmbH, 1190 Wien

Stand: 12.2025



raiffeisen-wohnbau.at



Wohnzimmer eingerichtet



Wohnzimmer



Kinderzimmer eingerichtet





Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht