

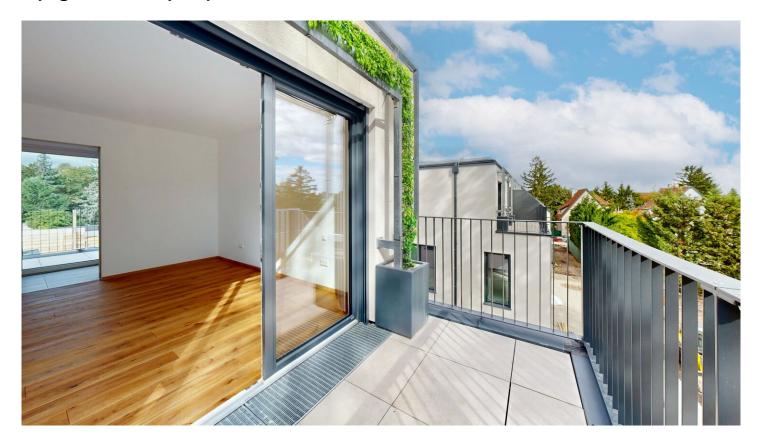








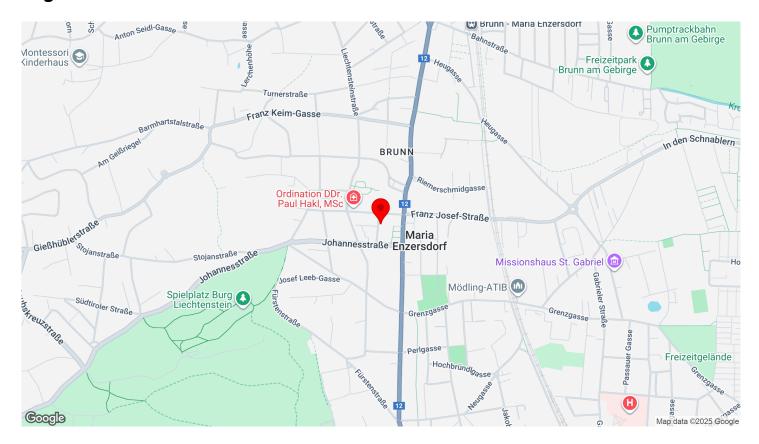
### Zipsgasse 4 / Top 15 | 2344 Maria Enzersdorf



Objektnummer	12525			
Vertragsart	Kaufobjekt			
Kaufpreis	823.100,00 € zzgl. Kaufnebenkosten			
Status	Fertiggestellt			
Wohnfläche	113,46 m <sup>2</sup>			
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 Immobilien-projekte 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, vorranging 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	12525
Objektart	Haus
Vertragsart	Kaufobjekt
Kaufpreis	823.100,00 € zzgl. Kaufnebenkosten
Baujahr	2025
Status	Fertiggestellt

Zimmer	4
Wohnfläche	113,46 m²
Freifläche	129,76 m²
Kellerfläche	3,76 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf	B 33,3 kWh/m²a
fGEE	A+ 0,56

2344 Maria Enzersdorf, Zipsgasse 4 I Quality Living im Zentrum von Maria Enzersdorf. I 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
- > Fahrradraum
- > Luftwärmepumpe

- > Außenliegender Sonnenschutz
- > Fußbodenheizung
- > Rollladen

- > Doppel- / Mehrfachverglasung
- > Kinderspielplatz



**TOP 15** 

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 Naturmalse heranzuziehen.



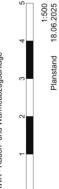






### ÜBERBLICK ERDGESCHOSS

BRE - Brandrauchentlüftung RWA - Rauch- und Wärmeabzugsanlage

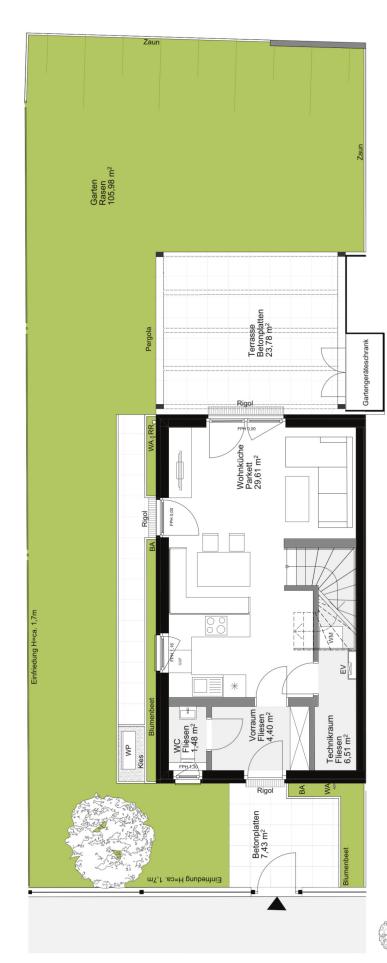


HAWLIK GERGINSKI ARCHITEKTEN ZT GMBH

aha

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 Naturmabe heranzuziehen.







RANKGERÜST MIT AUTOMATISCHER BEWÄSSERUNGSANLAGE

BÄUME

BA AB WA

ABSTURZSICHERUNG WASSERANSCHLUSS

### **TOP 15**

ERDGESCHOSS

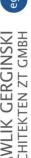
WOHNFLÄCHE GESAMT	ca.	ca. 113,46 m²
GARTEN	ca.	ca. 105,98 m²
EINLAGERUNG	ca.	$3,76  \mathrm{m}^2$
GARTENTERRASSE	ça.	$23,78  \mathrm{m}^2$
RAUMHÖHE	Sa.	2,54 m

LAGE

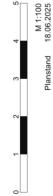


aha









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

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG RAUCH- UND WÄRMEABZUG

RWA BRE

FERTIGE PARAPETHÖHE

FPH × ×

WASCHMASCHINE

E-VERTEILER

ΕΛ

¥

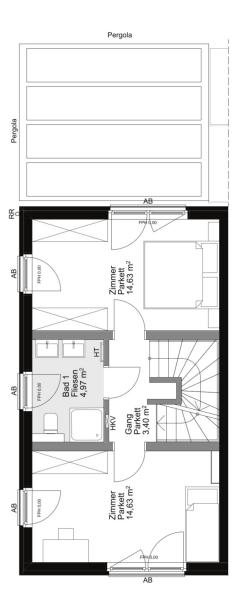
HANDTUCHTROCKNER HEIZKREISVERTEILER

노

WÄRMEPUMPE

WP





**TOP 15** 

OBERGESCHOSS

ca. 113,46 m²	ca. 105,98 m²	a. 3,76 m²	a. 23,78 m²	a. 2,52 m
ຮ	S	g.	g.	g.
WOHNFLÄCHE GESAMT	GARTEN	EINLAGERUNG	GARTENTERRASSE	RAUMHÖHE OG







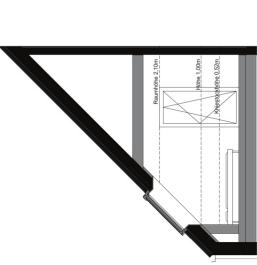
aha

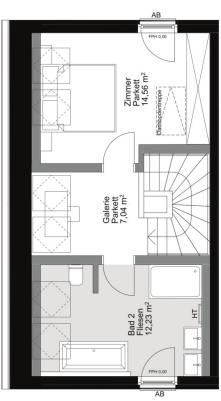
ege

LAGE

M 1:100 Planstand 18.06.2025









LAGE





ZIPSGASSE 4, 2344 MARIA ENZERSDORF

ca. 113,46 m<sup>2</sup> ca. 105,98 m²

 $3,76 \,\mathrm{m}^2$ 

23,78 m<sup>2</sup>

g g g.

2,52 m



aha



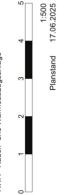
M 1:100 Planstand 18.06.2025





ÜBERBLICK ERDGESCHOSS

BRE - Brandrauchentlüftung RWA - Rauch- und Wärmeabzugsanlage



HAWLIK GERGINSKI ARCHITEKTEN ZT GMBH

aha

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 Naturmabe heranzuziehen.

### 30 EI 8 El 14 El 15 El 4 El 11 29 16 EI 10 EI 7 El 3 **FAHRRADRAUM** EI 13 El 2 9 I 6 I3 15 28 EI 12 E 1 El 5 4 13 ELEKTRORAUM ZÄHLERRAUM **FAHRRADPLÄTZE** GARAGENTOR $\mathsf{AR}$ 12 **▲** AUFGANG 27 10 60 26 TIEFGARAGE 80 25 07 24 ZUFAHRT GARAGE 90 23 22 05 8 21 03 20 02 19 ZIPSGASSE 0 9 \_\_\_\_A DNAĐTUA

Т.....

## ZIPSGASSE 4, 2344 MARIA ENZERSDORF

UNTERGESCHOSS









Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind Symboldarstellungen. Die kaufgegenständliche Einrichtung ist der Bau- und kastattungsbeschreibung zu enthehmen. Die kastattungsbeschreibung zu enthehmen. Die im Plan dargestellten Abmessungen und Raumhöhen können im Zuge der Bauführung Änderungen unterliegen. Für die Bestellung von Einbaumföbeln sind Naturmaße heranztuziehen.



### **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







Wohnzimmer



Wohnzimmer





Stiegenaufgang



Wohnzimmer





Wohnzimmer eingerichtet



Schlafzimmer eingerichtet





Schlafzimmer eingerichtet



Kinderzimmer eingerichtet





Außenansicht



Außenansicht





Außenansicht



Außenansicht





Außenansicht



Außenansicht





Außenansicht



Außenansicht





Außenansicht



Außenansicht