



Zipsgasse 4  
2344 Maria Enzersdorf

**Qualität, auf die Sie bauen können.**

# ZIPSGASSE 4 / TOP TOP 1

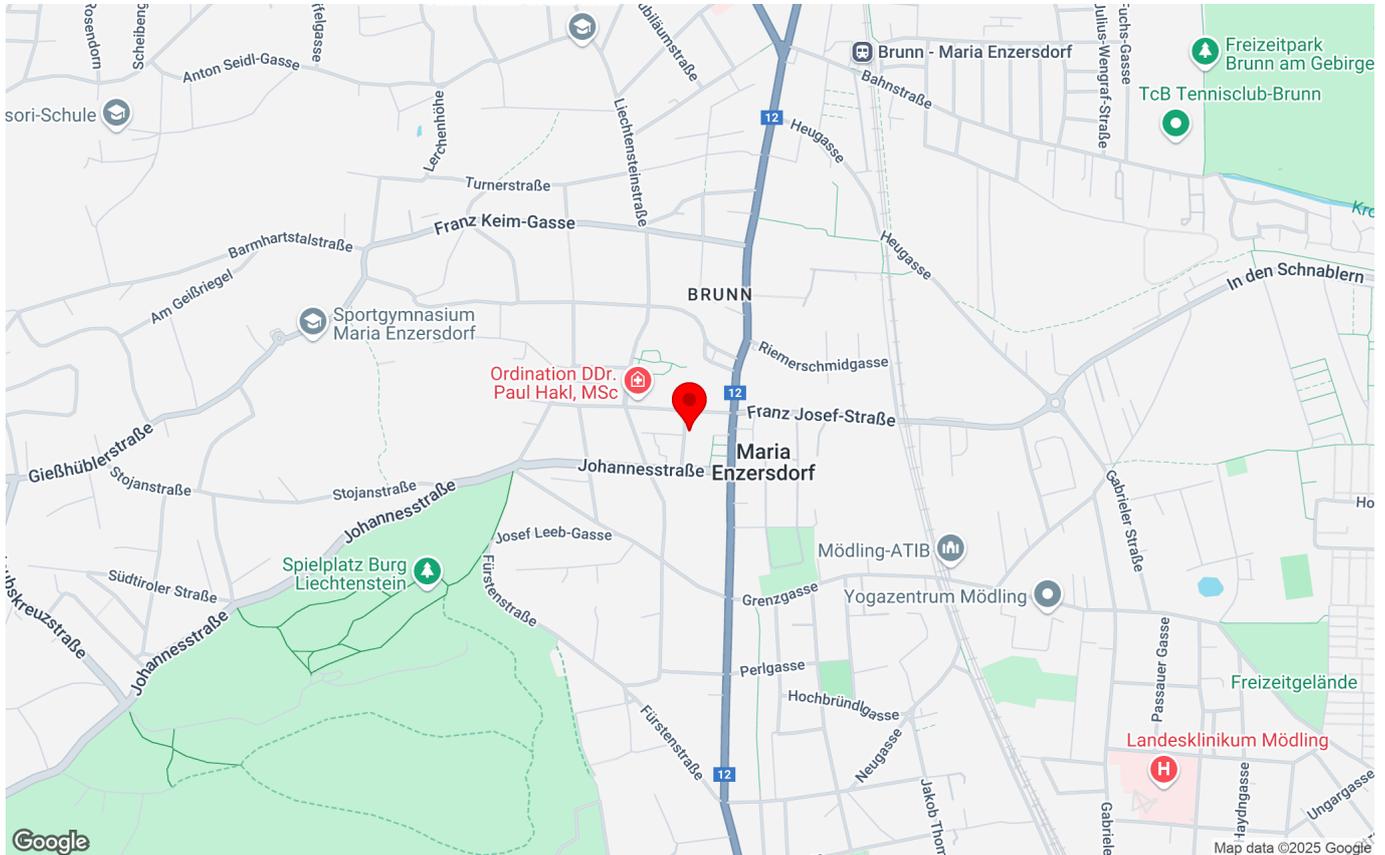
2344 Maria Enzersdorf



## QUALITY LIVING IM ZENTRUM VON MARIA ENZERSDORF.

Objektnummer:	<b>11965</b>
Anzahl Zimmer:	<b>4</b>
Wohnfläche:	<b>116,79 m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis:	<b>764.900,00 €</b>
Status:	<b>Im Bau</b>

## LAGE



## PROJEKTbeschreibung

Zentral gelegen und doch im Grünen, gute Verkehrsanbindung, top ausgestattet.

Das ist Quality Living von Raiffeisen WohnBau.

In einer beliebten Wohngegend südlich von Wien, in zentraler Lage in Maria Enzersdorf errichtet Raiffeisen WohnBau ein erstklassiges Wohnprojekt. Auf einer Fläche von über 3.000 m<sup>2</sup> werden **15 Doppel- und Reihenhäuser** mit **modernster Ausstattung und ökologischer Luftwärmepumpe** errichtet. Die angeführten **Preise** beziehen sich auf die **belagsfertige Ausführung**. Die Häuser können auch in der **schlüsselfertigen Variante** mit **modernster Ausstattung gegen Aufpreis** erworben werden. Besonderes Highlight sind die durchdachte Raumplanung und die hochwertigen Materialien!

In der **Tiefgarage** stehen gesamt 30 komfortable Einzelstellplätze zur Verfügung. **Jedem Haus sind 2 Stellplätze zugeordnet, der Kaufpreis eines Stellplatzes beträgt zusätzlich EUR 25.000,- (Eigennutzer).**

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.

Bild: © Raiffeisen WohnBau



## WOHNUNGSBESCHREIBUNG

2344 Maria Enzersdorf, Zipsgasse 4 | Quality Living im Zentrum von Maria Enzersdorf. | belagsfertig | gegen Aufpreis schlüsselfertig | verkehrsberuhigte Lage | top Infrastruktur | Tiefgarage | teilw. idyllischer Parkblick | Visualisierung © JamJam | wohnen.einfach.machen. | [www.raiffeisen-wohnbau.at](http://www.raiffeisen-wohnbau.at)

## 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

---

Objektart:	<b>Haus</b>
Vertragsart:	<b>Kaufobjekt</b>
Baujahr:	<b>2024</b>
Anzahl Zimmer:	<b>4</b>
Wohnfläche:	<b>116,79 m<sup>2</sup></b>
Terrassenfläche:	<b>21,98 m<sup>2</sup></b>
Gartenfläche:	<b>74,6 m<sup>2</sup></b>
Keller:	<b>3,62 m<sup>2</sup></b>
Heizung:	<b>Fußbodenheizung</b>

## KOSTEN

---

Kaufpreis:	<b>764.900,00 €</b>
zuzügl. Kaufnebenkosten	

## AUSSTATTUNG

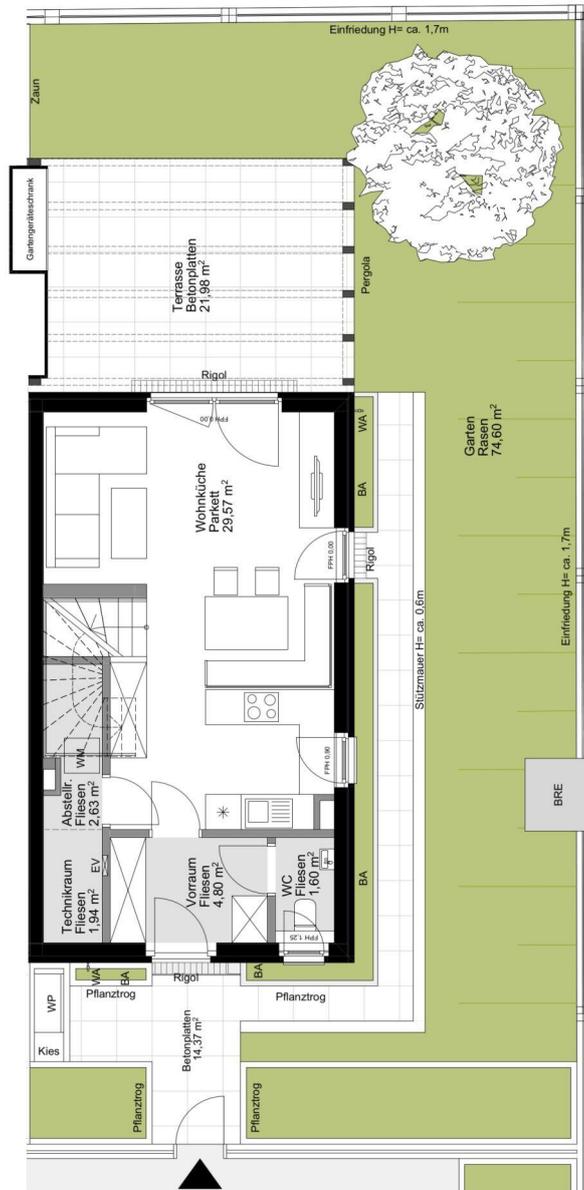
---

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

## ENERGIEAUSWEIS

---

Heizwärmebedarf:	<b>B 34 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
fGEE:	<b>A+ 0,58</b>

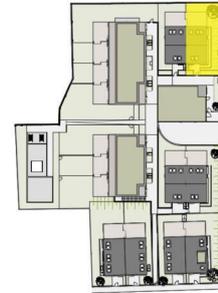
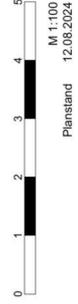


**ZIPSGASSE 4,  
2344 MARIA ENZERSDORF**

**TOP 1**

**ERDGESCHOSS**

<b>WOHNLÄCHE GESAMT</b>	ca. 116,79 m <sup>2</sup>
<b>GARTEN</b>	ca. 74,60 m <sup>2</sup>
<b>EINLAGERUNG</b>	ca. 3,62 m <sup>2</sup>
<b>GARTENTERRASSE</b>	ca. 21,98 m <sup>2</sup>
<b>RAUMHÖHE</b>	ca. 2,53 m



LAGE

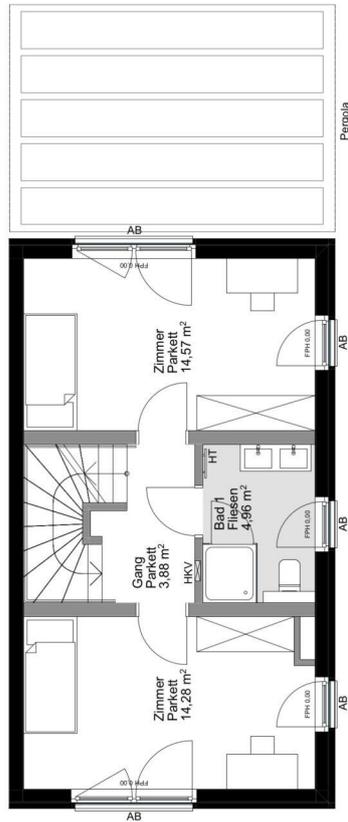


**HAWLIK GERGENSKI  
ARCHITEKTEN ZT GMBH**



- BÄUME
- BA RANGGERÜST 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

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.

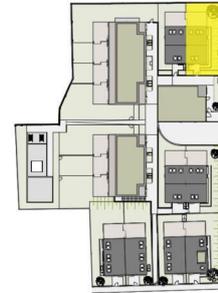
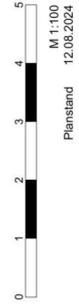


**ZIPSGASSE 4,  
2344 MARIA ENZERSDORF**

**TOP 1**

**OBERGESCHOSS**

<b>WOHNLÄCHE GESAMT</b>	ca. 116,79 m <sup>2</sup>
<b>GARTEN</b>	ca. 74,60 m <sup>2</sup>
<b>EINLAGERUNG</b>	ca. 3,62 m <sup>2</sup>
<b>GARTENTERRASSE</b>	ca. 21,98 m <sup>2</sup>
<b>RAUMHÖHE</b>	ca. 2,52 m



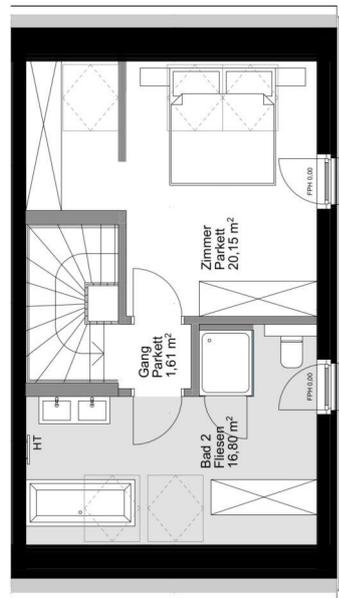
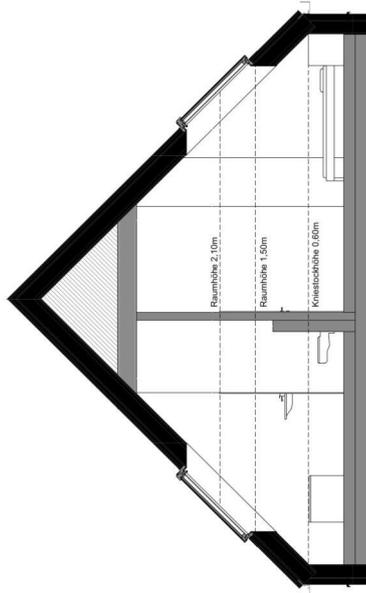
LAGE



**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.

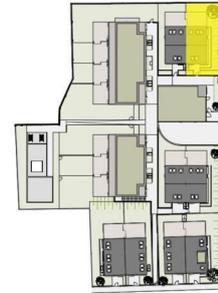


**ZIPSGASSE 4,  
2344 MARIA ENZERSDORF**

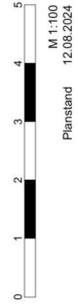
**TOP 1**

**DACHGESCHOSS**

<b>WOHNLÄCHE GESAMT</b>	ca. 116,79 m <sup>2</sup>
<b>GARTEN</b>	ca. 74,60 m <sup>2</sup>
<b>EINLAGERUNG</b>	ca. 3,62 m <sup>2</sup>
<b>GARTENTERRASSE</b>	ca. 21,98 m <sup>2</sup>
<b>RAUMHÖHE</b>	ca. 3,51 m



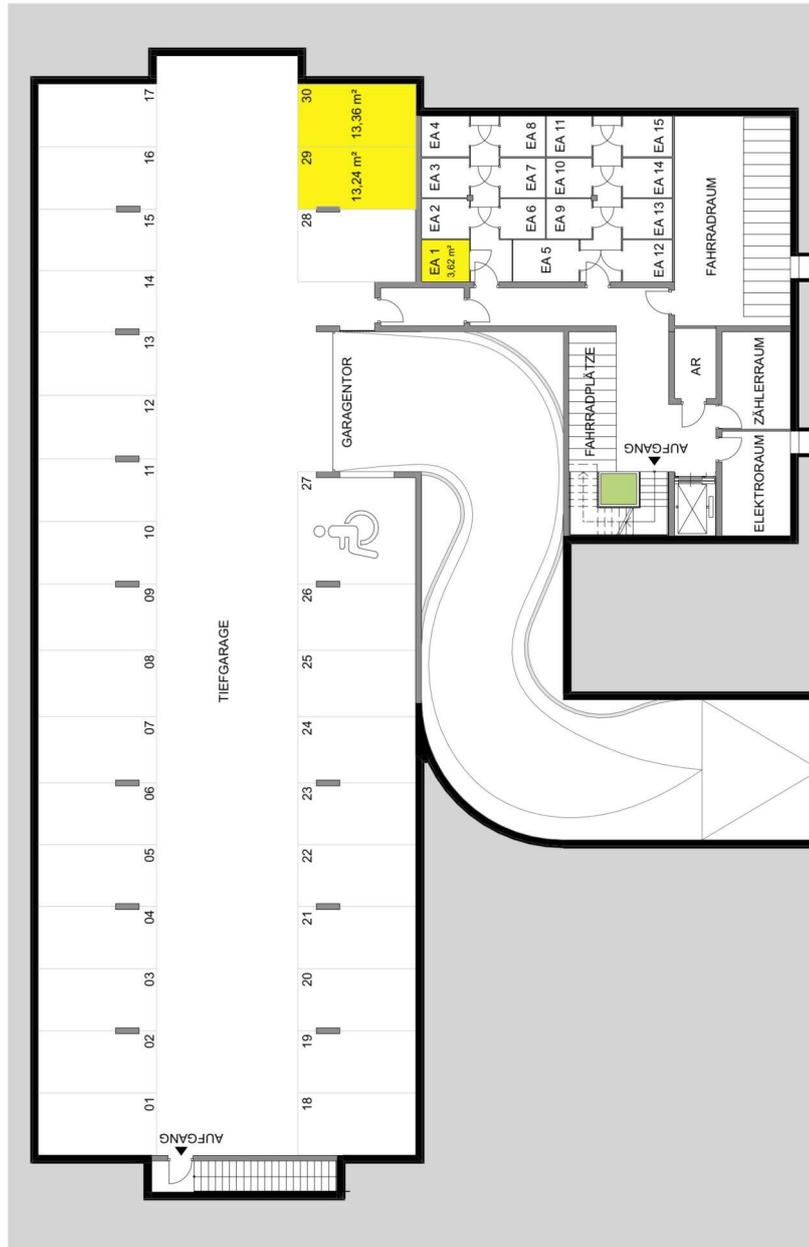
LAGE



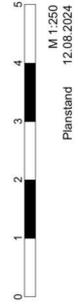
**HAWLIK GERGINSKI  
ARCHITEKTEN ZT GMBH**



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.



UNTERGESCHOSS



**HAWLIK GERGINSKI  
ARCHITEKTEN ZT GMBH**

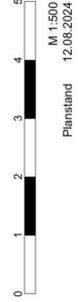


Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind Symboldarstellungen. Die kaufgegenständliche Einrichtung ist der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Die im Plan dargestellten Abmessungen und Raumhöhen können im Zuge der Bauführung Änderungen unterliegen. Für die Bestellung von Einbaumöbeln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



**ZIPSGASSE 4,  
2344 MARIA ENZERSDORF**

ÜBERBLICK ERDGESCHOSS  
BRE - Brandrauchentlüftung  
RWA - Rauch- und Wärmeabzugsanlage



Planstand  
M 1:500  
12.06.2024



**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.

## IMPRESSIONEN

---



## IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

---

**Frau Mariella Gruber**

Telefon: **+43 664 88758011**

E-Mail: **mariella.gruber@raiffeisen-wohnbau.at**



Raiffeisen WohnBau ist eine Marke  
der Raiffeisen-Leasing GmbH.

### **Raiffeisen WohnBau**

Mooslackengasse 12, 1190 Wien

Adamgasse 7a, 6020 Innsbruck

Telefon: **+43 1 716 01-8241**

E-Mail: **immobilien@raiffeisen-wohnbau.at**

Web: **www.raiffeisen-wohnbau.at**