



Zipsgasse 4 2344 Maria Enzersdorf

Qualität, auf die Sie bauen können.



# **ZIPSGASSE 4 / TOP TOP 14**

2344 Maria Enzersdorf



# QUALITY LIVING IM ZENTRUM VON MARIA ENZERSDORF.

Objektnummer: 12524

Anzahl Zimmer: 4

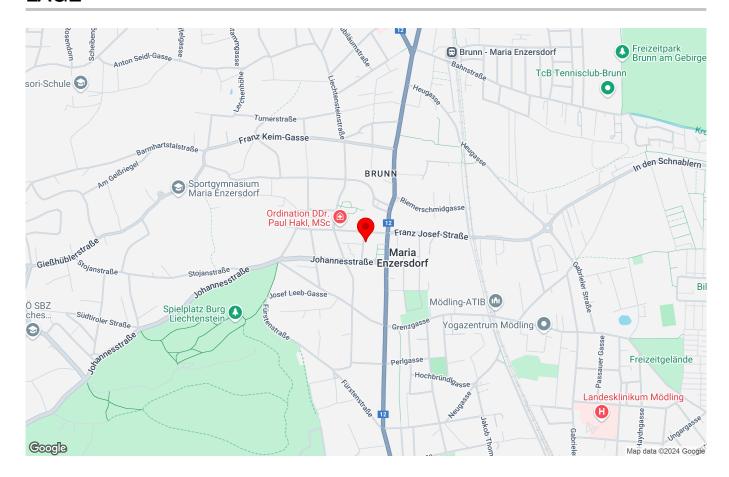
Wohnfläche: 116,54 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 894.800,00 €

Status: Im Bau



#### **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 erstklassig ausgestattetes Wohnprojekt. Auf einer Fläche von über 3.000 m² werden **15 Doppel- und Reihenhäuser** mit **modernster Ausstattung und ökologischer Luftwärmepumpe** errichtet. Jedes Haus verfügt über **2 private Stellplätze in der Tiefgarage**. Besonderes Highlight sind die durchdachte Raumplanung und die hochwertigen Materialen!

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 I Quality Living im Zentrum von Maria Enzersdorf. I verkehrsberuhigte Lage | top Infrastruktur | Tiefgarage | 2 Stellplätze im Kaufpreis enthalten | teilw. idyllischer Parkblick | Visualisierung © JamJam | wohnen.einfach.machen. | 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, 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**

Objektart: **Haus** 

Vertragsart: Kaufobjekt

Baujahr: 2024

Anzahl Zimmer: 4

Wohnfläche: 116,54 m²

Terrassenfläche: 21,98 m²

Gartenfläche: 70,25 m²

Keller: **3,57 m²** 

Böden: Fliesen, Parkett

Heizung: Fußbodenheizung

## **KOSTEN**

Kaufpreis: **894.800,00 €** 

zuzügl. Kaufnebenkosten

# **AUSSTATTUNG**

Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Tiefgarage, Luftwärmepumpe, Fahrradraum, Abstellraum, Außenliegender Sonnenschutz, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kinderspielplatz

# **ENERGIEAUSWEIS**

Heizwärmebedarf: B 33,3 kWh/m²a

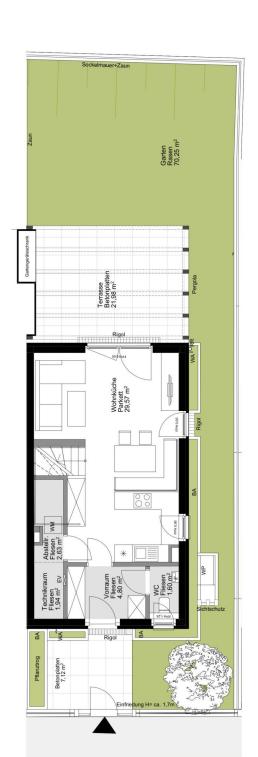
fGEE: **A+ 0,56** 





M 1:100 12.08.2024





# ZIPSGASSE 4, 2344 MARIA ENZERSDORF

RANKGERÜST MIT AUTOMATISCHER BEWÄSSERUNGSANLAGE

ABSTURZSICHERUNG WASSERANSCHLUSS

BÄUME

HANDTUCHTROCKNER

WÄRMEPUMPE

WP

WA 보  $\geq$ 

AB

HEIZKREISVERTEILER

HK

WASCHMASCHINE

W

FPH

E-VERTEILER

**TOP 14** 

ERDGESCHOSS

ca. 70,25 m²
ca. 3,57 m²
ca. 21,98 m²
ca. 2,53 m 3,57 m<sup>2</sup> 21,98 m<sup>2</sup> 2,53 m WOHNFLÄCHE GESAMT EINLAGERUNG GARTENTERRASSE RAUMHÖHE GARTEN











LAGE













Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind Symboldarstellungen. Die kaufgegenständliche Einrichtung ist der Bau- und Ausstättungsbeschreibung zu ernheimen. Im Pand angestellen Abmessungen und Raumhöhen können im Zuge der Bauführung Änderungen unterliegen. Für die Bestellung von Einbaumöbeln sind Naturmäße Peranzuziehen.

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG RAUCH- UND WÄRMEABZUG FERTIGE PARAPETHÖHE



M 1:100 12.08.2024











LAGE

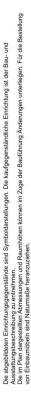


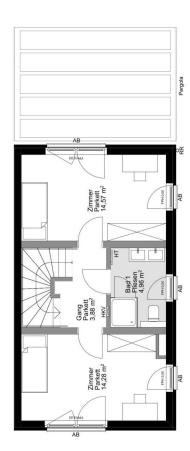




















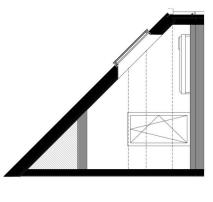


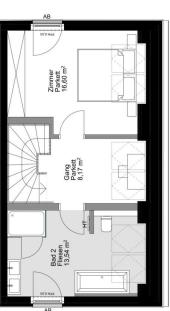












Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind Symboldarstellungen. Die kaufgegenständliche Einrichtung ist der Bau- und Ausstatungsbeschreibung zu enhnehmen. Die im Plan dargestellten Abmessungen und Rauumhöhen können im Zuge der Bauführung Änderungen unterliegen. Für die Bestellung von Einbaumöben ist nakumaße heranzuziehen.

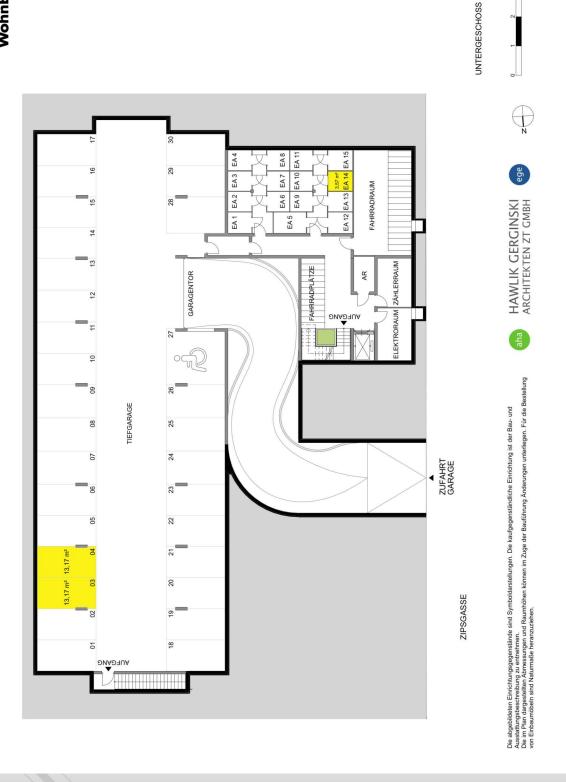






M 1:250 12.08.2024







# **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



Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.