



Zipsgasse 4  
2344 Maria Enzersdorf

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

# ZIPSGASSE 4 / TOP TOP 11

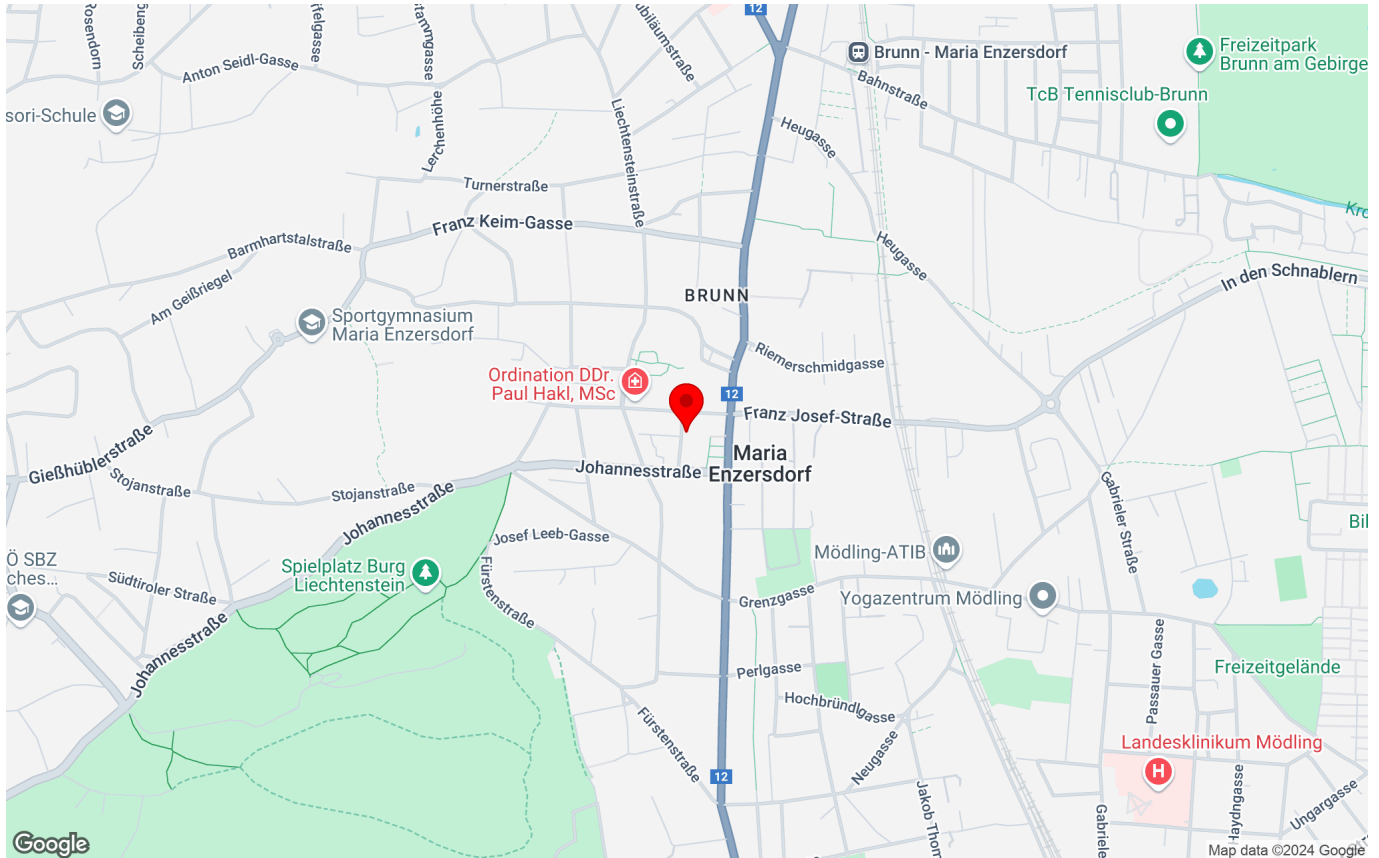
2344 Maria Enzersdorf



## QUALITY LIVING IN THE CENTER OF MARIA ENZERSDORF.

Property number:	<b>12521</b>
Number of rooms:	<b>4</b>
Living area:	<b>116.73 m<sup>2</sup></b>
Purchase Price:	<b>€832,900.00</b>
Status:	<b>Im Bau</b>

## LOCATION



## PROJECT DESCRIPTION

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 m<sup>2</sup> 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 Materialien!

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



## APARTMENT DESCRIPTION

---

2344 Maria Enzersdorf, Zipsgasse 4 | Quality Living im Zentrum von Maria Enzersdorf. | verkehrsberuhigte Lage | top Infrastruktur | Tiefgarage | 2 Stellplätze im Kaufpreis enthalten | teilw. idyllischer Parkblick | Visualisierung © JamJam | wohnen.einfach.machen. | [www.raiffeisen-wohnbau.at](http://www.raiffeisen-wohnbau.at)

## ARTS & LIVING

---

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.

## KEY DATA

---

Property type:	<b>House</b>
Contract type:	<b>Property for sale</b>
Construction year:	<b>2024</b>
Number of rooms:	<b>4</b>
Living area:	<b>116.73 m<sup>2</sup></b>
Terrace area:	<b>21.98 m<sup>2</sup></b>
Garden area:	<b>65.76 m<sup>2</sup></b>
Basement:	<b>3.45 m<sup>2</sup></b>
Floors:	<b>tiles, parquet</b>
Heating:	<b>underfloor heating</b>

## COSTS

---

Purchase Price:	<b>€832,900.00</b>
excluding ancillary expenses	

## AMENITIES

---

tiles, parquet, underfloor heating, basement garage, air source heat pump, bicycle storeroom, storage room, external sun protection, rolling shutters, double glazing windows, children playground (indoor / outdoor)

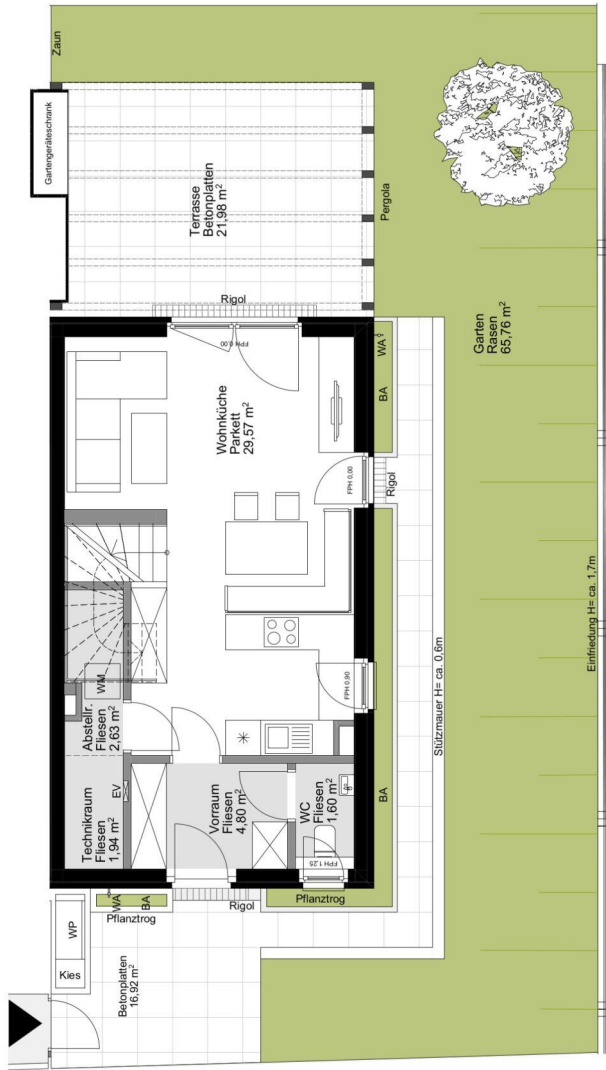
## ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE

---

Thermal energy required: **B 33.1 kWh/m<sup>2</sup>a**

Energy efficiency rating: **A+ 0.57**





- BÄUME**
- BA RANGERÜST 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



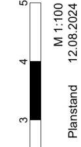
Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind Symboldarstellungen. Die kaufgegenständliche Einrichtung ist der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Die im Plan dargestellten Abmessungen und Raumhöhen können im Zuge der Bauführung Änderungen unterliegen. Für die Bestellung von Einbaumöbeln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

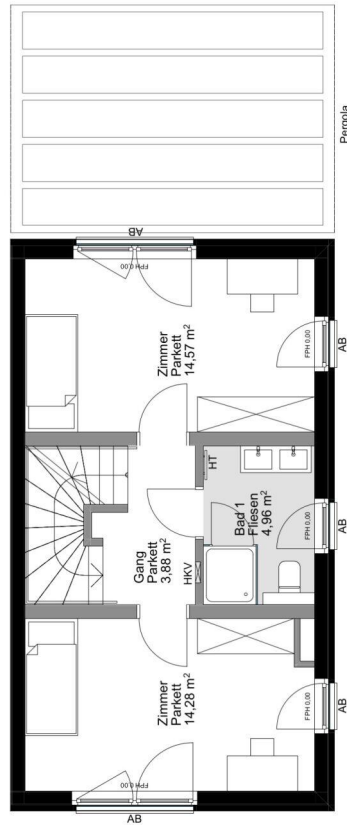
**ZIPSGASSE 4,  
2344 MARIA ENZERSDORF**

**TOP 11**

**ERDGESCHOSS**

<b>WOHNFLÄCHE GESAMT</b>	ca. 116,73 m <sup>2</sup>
<b>GARTEN</b>	ca. 65,76 m <sup>2</sup>
<b>EINLAGERUNG</b>	ca. 3,45 m <sup>2</sup>
<b>GARTENTERRASSE</b>	ca. 21,98 m <sup>2</sup>
<b>RAUMHÖHE</b>	ca. 2,53 m



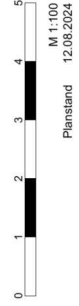


**ZIPSGASSE 4,  
2344 MARIA ENZERSDORF**

**TOP 11**

**OBERGESCHOSS**

<b>WOHNLÄCHE GESAMT</b>	ca. 116,73 m <sup>2</sup>
<b>GARTEN</b>	ca. 65,76 m <sup>2</sup>
<b>EINLAGERUNG</b>	ca. 3,45 m <sup>2</sup>
<b>GARTENTERRASSE</b>	ca. 21,98 m <sup>2</sup>
<b>RAUMHÖHE</b>	ca. 2,52 m



LAGE

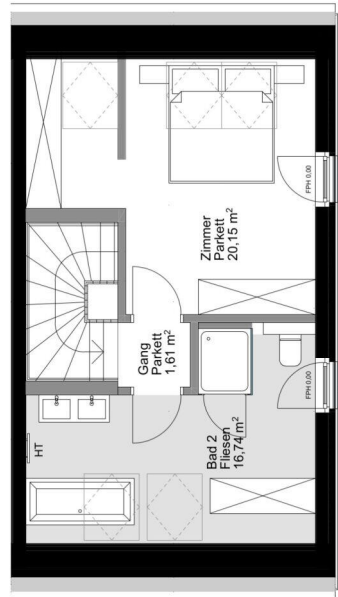
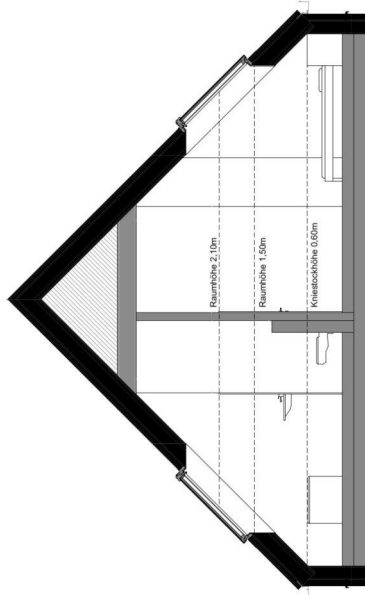


**HAWLIK GERGINSKI  
ARCHITEKTEN ZT GMBH**



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**

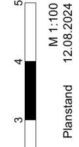
**TOP 11**

**DACHGESCHOSS**

<b>WOHNLÄCHE GESAMT</b>	ca. 116,73 m <sup>2</sup>
<b>GARTEN</b>	ca. 65,76 m <sup>2</sup>
<b>EINLAGERUNG</b>	ca. 3,45 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**

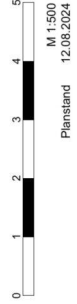


Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind Symboldarstellungen. Die kaufgegenständliche Einrichtung ist der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Die im Plan dargestellten Abmessungen und Raumhöhen können im Zuge der Bauführung Änderungen unterliegen. Für die Bestellung von Einbaumöbeln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



**ZIPSGASSE 4,  
2344 MARIA ENZERSDORF**

**ÜBERBLICK ERDGESCHOSS**  
BRE - Brandrauchentlüftung  
RWA - Rauch- und Wärmeabzugsanlage



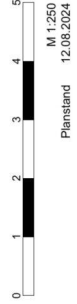
**HAWLIK GERGINSKI  
ARCHITEKTEN ZT GMBH**



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.



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.

## IMPRESSIONS

---



## YOUR CONTACT PERSON:

---

**Frau Mariella Gruber**

Phone: **+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**