Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

Zipsgasse 4
2344 Maria Enzersdorf

Qualität, auf die Sie bauen können.

Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

ZIPSGASSE 4 / TOP TOP 12

2344 Maria Enzersdorf

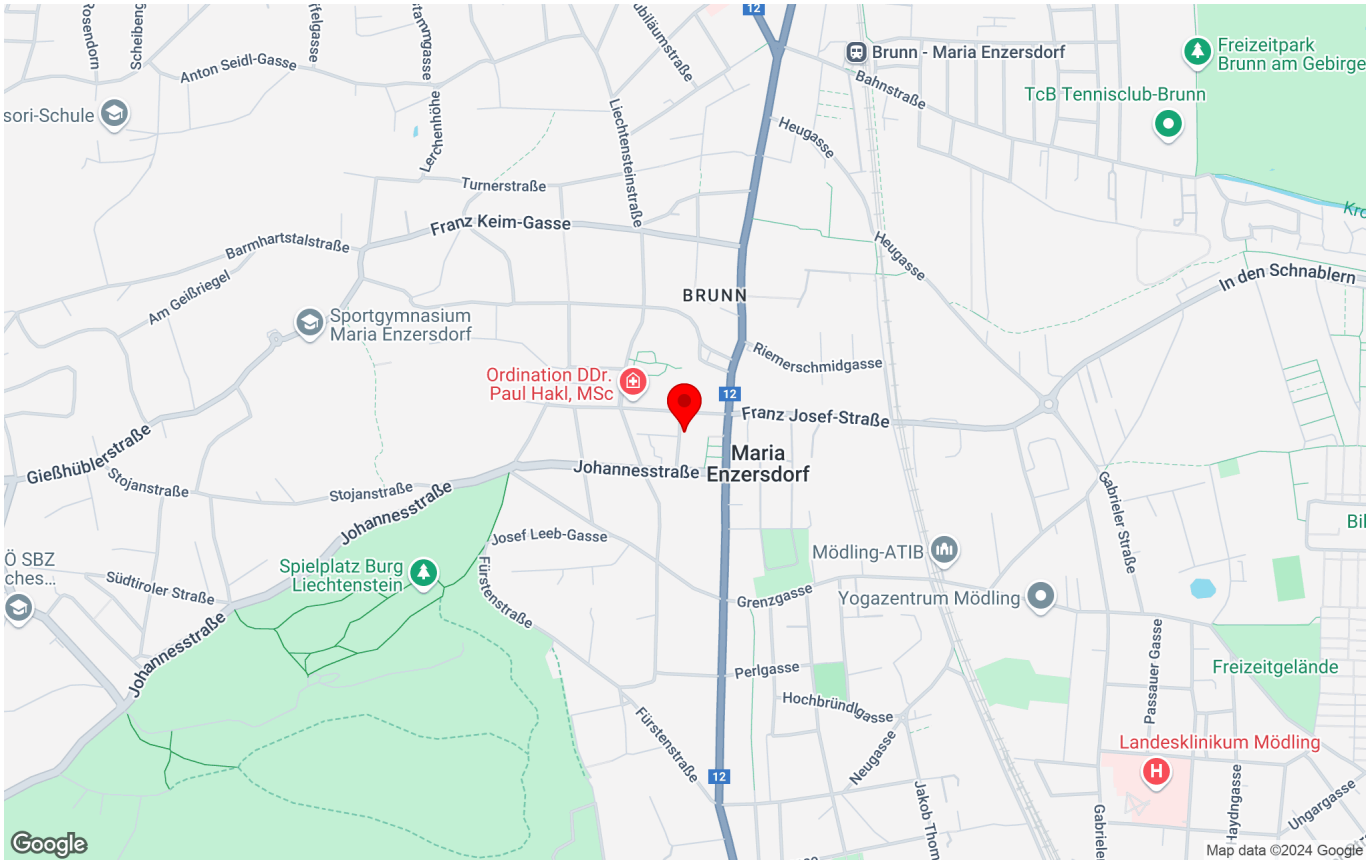
QUALITY LIVING IN THE CENTER OF MARIA ENZERSDORF.

Property number:	**12522**
Number of rooms:	**4**
Living area:	**116.89 m²**
Purchase Price:	**€898,800.00**
Status:	**Im Bau**

Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

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 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

APARTMENT DESCRIPTION

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

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, 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.

Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

KEY DATA

Property type:	**House**
Contract type:	**Property for sale**
Construction year:	**2024**
Number of rooms:	**4**
Living area:	**116.89 m²**
Terrace area:	**21.98 m²**
Garden area:	**75.18 m²**
Basement:	**3.76 m²**
Floors:	**tiles, parquet**
Heating:	**underfloor heating**

COSTS

Purchase Price: **€898,800.00**

excluding ancillary expenses

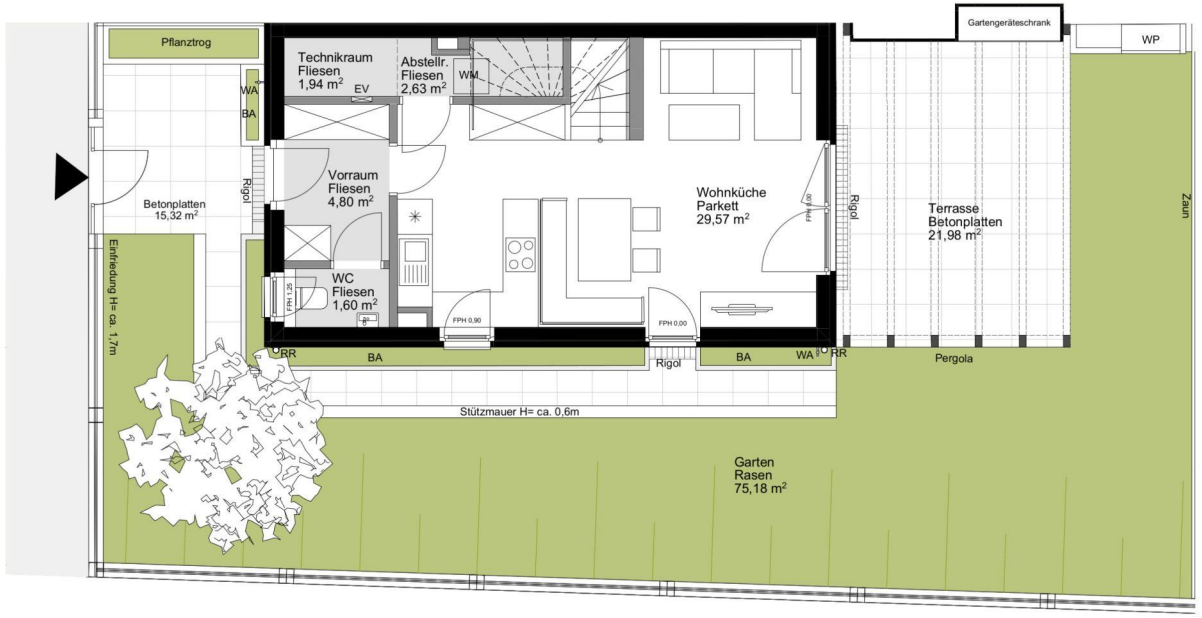
AMENITIES

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)

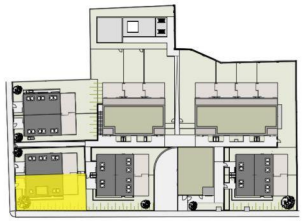
ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE

Thermal energy required: **B 33.3 kWh/m²a**

Energy efficiency rating: **A+ 0.56**



	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

ZIPSGASSE 4,
2344 MARIA ENZERSDORF

TOP 12

ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE GESAMT	**ca.**	**116,89 m²**
GARTEN	ca.	75,18 m²
EINLAGERUNG	ca.	3,76 m²
GARTENTERRASSE	ca.	21,98 m²
RAUMHÖHE	ca.	2,53 m

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.

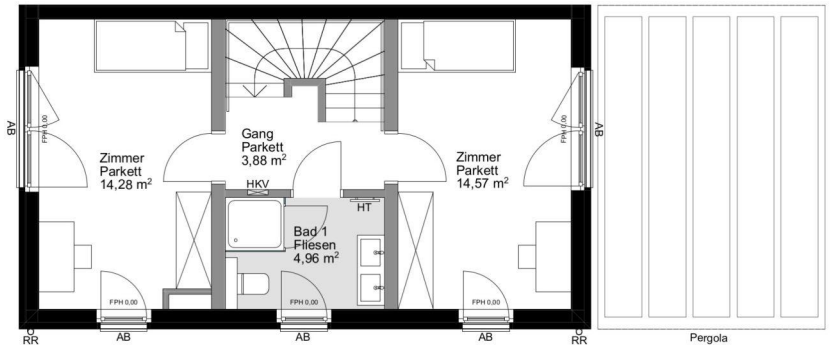
aha HAWLIK GERGINSKI ARCHITEKTEN ZT GMBH ege

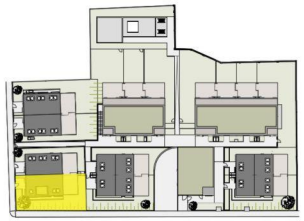
N

0 1 2 3 4 5

M 1:100
Planstand 12.08.2024

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.





LAGE

ZIPSGASSE 4,
2344 MARIA ENZERSDORF

TOP 12

OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE GESAMT	**ca.**	**116,89 m²**
GARTEN	ca.	75,18 m²
EINLAGERUNG	ca.	3,76 m²
GARTENTERRASSE	ca.	21,98 m²
RAUMHÖHE	ca.	2,52 m

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.

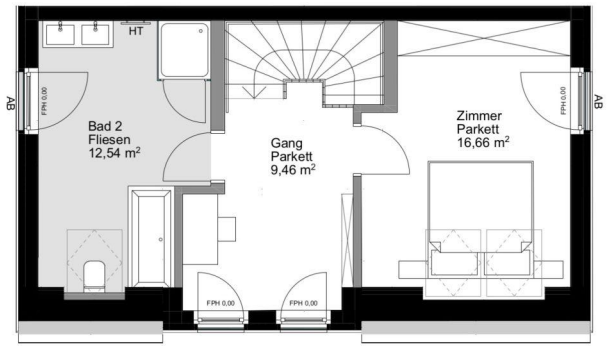
aha HAWLIK GERGINSKI ARCHITEKTEN ZT GMBH ege

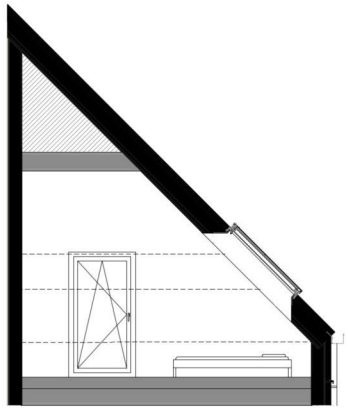
N

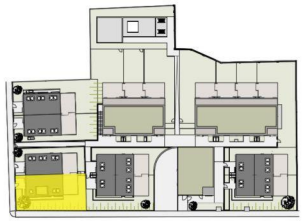
0 1 2 3 4 5

M 1:100
Planstand 12.08.2024

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.







LAGE

ZIPSGASSE 4,
2344 MARIA ENZERSDORF

TOP 12

DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE GESAMT	**ca.**	**116,89 m²**
GARTEN	ca.	75,18 m²
EINLAGERUNG	ca.	3,76 m²
GARTENTERRASSE	ca.	21,98 m²
RAUMHÖHE	ca.	3,51 m

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.

aha HAWLIK GERGINSKI ARCHITEKTEN ZT GMBH ege

N

0 1 2 3 4 5

M 1:100
Planstand 12.08.2024

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

Raiffeisen WohnBau

ZIPSGASSE 4,
2344 MARIA ENZERSDORF

ÜBERBLICK ERDGESCHOSS

BRE - Brandrauchentlüftung
RWA - Rauch- und Wärmeabzugsanlage

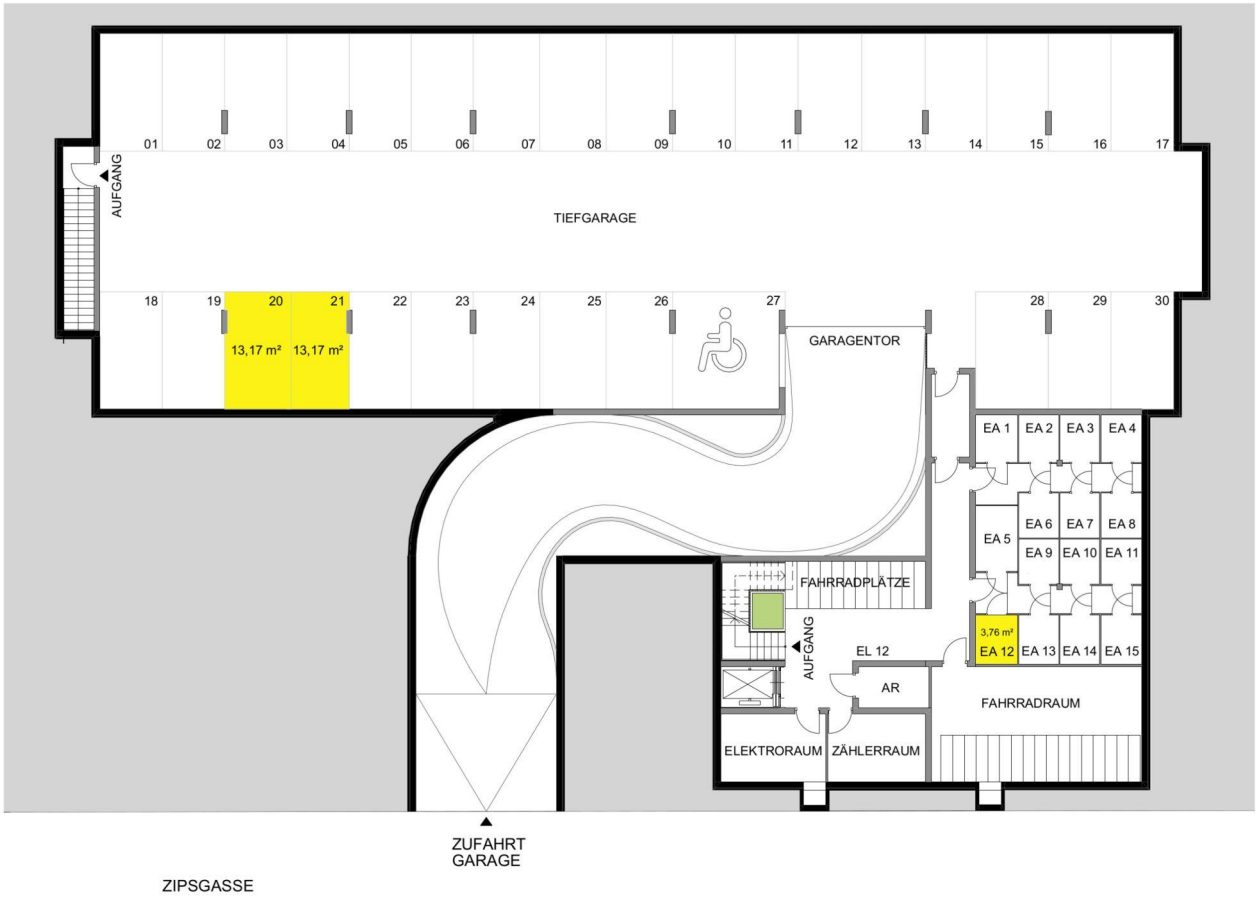
0 1 2 3 4 5
M 1:500

Planstand 12.08.2024

N

aha HAWLIK GERGINSKI ARCHITEKTEN ZT GMBH ege

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

0 1 2 3 4 5

M 1:250

Planstand 12.08.2024

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.

aha HAWLIK GERGINSKI ARCHITEKTEN ZT GMBH ege

N

Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

IMPRESSIONS

Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

YOUR CONTACT PERSON:

Frau Mariella Gruber

Phone: **+43 664 88758011**

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

Raiffeisen WohnBau

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.