

Quality Living im Zentrum von Maria Enzersdorf.

Zipsgasse 4

2344 MARIA ENZERSDORF

Raiffeisen
WohnBau



Ruhiges Wohlfühlparadies im Ortskern

15 exklusive Doppel- und Reihenhäuser

Ökologische Holzriegelbauweise



Ihr Bauträger für Quality Living.
Raiffeisen WohnBau ist eine Marke der
Raiffeisen-Leasing GmbH.
www.raiffeisen-wohnbau.at

Urbane Eleganz trifft Naturidylle

EINZIGARTIGES PROJEKT

Das moderne Wohnprojekt in Maria Enzersdorf verbindet urbanen Luxus mit der Ruhe der Natur. In einer begehrten Lage südlich von Wien entstehen 15 exklusive Doppel- und Reihenhäuser, die in puncto Ausstattung beeindruckend sind. Jedes dieser Häuser bietet einen privaten Garten und Stellplätze in der Tiefgarage.

Die moderne Architektur, bewusst in Holzriegelbauweise entworfen, setzt ein Zeichen für Nachhaltigkeit durch die Verwendung von Holz. Ein besonderes Highlight ist der Naschgarten – eine Oase des Genusses. Ein liebevoll gestalteter Spielplatz für die jüngsten Bewohner auf

der gemeinschaftlichen Fläche fördert das Gemeinschaftsgefühl.

Die Lage im Ortskern gewährt städtische Annehmlichkeiten und bietet zugleich idyllische Momente der Entspannung im angrenzenden Bergschenhoekpark. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal: Die Wiener U-Bahnlinien U6 und U1 sind rasch mit der Schnellbahn erreichbar.

Mit durchdachten Grundrissen und einem Fokus auf Nachhaltigkeit beeindruckt dieses Projekt mit einem unvergleichlichen Wohngefühl. In Maria Enzersdorf erwartet Sie ein Zuhause, das in jeder Hinsicht überzeugt.



Änderungen vorbehalten.



Scannen Sie den QR-Code mit Ihrem Smartphone und erkunden Sie die Häuser im interaktiven 3D-Modell.

HIGHLIGHTS

- 15 exklusive Doppel- und Reihenhäuser
- Größen zwischen 98 und 116 m²
- Jedes Haus mit Garten, Terrasse und Kellerabteil
- Umweltbewusste Energieversorgung
- Großzügiger Naschgarten
- Teilweise idyllischer Parkblick
- Angrenzende Erholungsoase Bergschenhoekpark
- Zentrale Lage im Ortskern



HWB: 32 kWh/m²a

Grünes Wohnen: visionäre Lebensräume

DURCHDACHT AUF ALLEN EBENEN

Das innovative Wohnprojekt präsentiert ein Konzept, das Luxus und Nachhaltigkeit meisterhaft vereint. Mit Photovoltaik-Paneelen auf den Reihenhäusern, vorbereiteten Anschlüssen für Solaranlagen für die Doppelhäuser, Luft-Wasser-Wärmepumpen, einer stilvoll begrünten Fassade und exklusiven Grünflächen wie dem Naschgarten setzt dieses Projekt neue Maßstäbe für zukunftsweisendes Wohnen. Hier wird die Natur zum Alltagsbegleiter: Frische Früchte direkt vom Strauch pflücken und in einem Ambiente aus Ruhe und Grün entspannen. Ergänzende Annehmlichkeiten wie ein moderner Kleinkinderspielplatz und ein praktischer Fahrradabstellplatz runden das Premium-Wohnerlebnis ab. Ein Refugium, das ökologische Verantwortung und Wohnkomfort perfekt vereint.



HIGHLIGHTS

- Energieeffiziente Wärmepumpen
- Reihenhäuser mit Photovoltaik-Paneelen
- Begrünte Fassaden
- Ökologische Holzriegelbauweise
- Gemeinschaftlicher Naschgarten
- Kinderfreundliche Allgemeinflächen



Zukunftsweisende Architektur

HEIMISCHE BAUWEISE

Holz, das Herzstück österreichischer Baukunst, verkörpert in den exklusiven Wohnhäusern eine Symbiose aus Tradition und modernem Design. Die in Holzriegelbauweise entworfenen Häuser nutzen die unvergleichlichen bautechnischen und ästhetischen Vorzüge des Holzes, um eine einzigartige Wohnatmosphäre zu schaffen. Dieser natürliche Baustoff schützt aktiv das Klima, indem er CO₂ speichert und gleichzeitig eine erneuerbare Ressource darstellt, die stetig nachwächst. In den Innenräumen schafft Holz eine Atmosphäre von Wärme und Behaglichkeit, während es energetisch effizient bleibt und somit für ein optimales Raumklima sorgt. Zudem gewährleistet Holz eine beeindruckende Langlebigkeit, die den Wert der Immobilie über Generationen hinweg sichert. Ein Zuhause aus Holz ist nicht nur eine Investition in die Zukunft, sondern auch ein Ausdruck von Stil und nachhaltigem Bewusstsein.



Symbolbild

AUSSTATTUNG

- **Kunststoff-Alu-Fenster**
Ästhetik trifft auf Langlebigkeit und Witterungsschutz
- **Elektrische Rollläden**
Komfortable Steuerung für Privatsphäre und Lichtschutz

Feinste Wohnakzente

QUALITÄT IN JEDEM DETAIL

Jedes Detail des Wohnprojekts verkörpert höchste Qualität und durchdachte Funktionalität. Die Kunststoff-Alu-Fenster mit bodentiefem Design vereinen Ästhetik mit Langlebigkeit, sorgen für lichtdurchflutete Räume und bieten optimalen Schutz vor Witterungseinflüssen. Für zusätzlichen Komfort sorgen die elektrischen Rollläden, die mühelose Steuerung und Privatsphäre garantieren.

Die komfortable Fußbodenheizung verspricht Behaglichkeit an kalten Tagen. Jedes Detail wurde sorgfältig geplant, um eine exklusive Atmosphäre zu kreieren, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Ziel ist es ein Wohnambiente der Extraklasse zu schaffen, das den Bewohnern jeden Tag aufs Neue Freude bereitet.

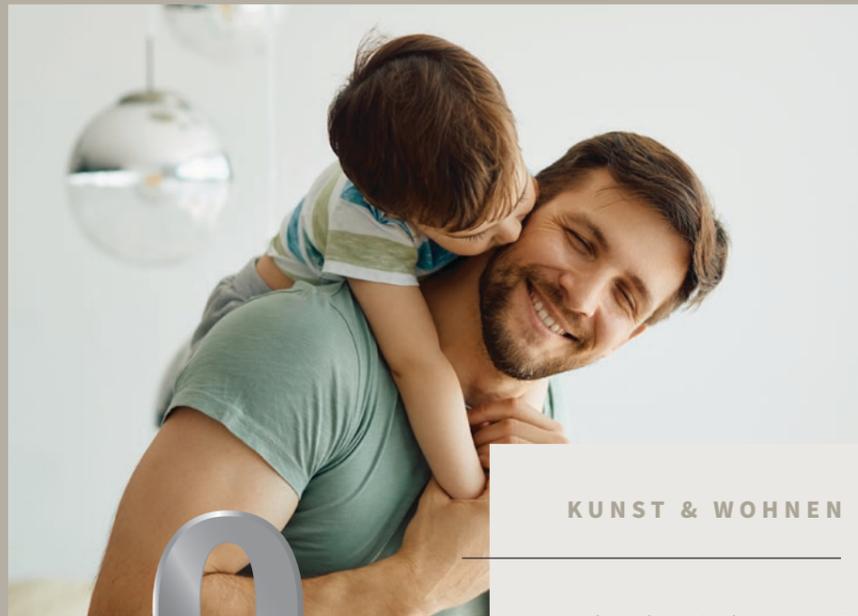
Änderungen vorbehalten, es gelten ausschließlich die Angaben in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



Grüne Refugien

Die sorgfältig geplanten Grundrisse des Wohnprojekts bieten eine harmonische Balance aus Raum und Eleganz. Insgesamt 15 Wohneinheiten, bestehend aus 8 Doppelhaushälften und 7 Reihenhäusern, sind darauf ausgerichtet, den Bewohnern ein Maximum an Komfort und Lebensqualität zu bieten. Jedes Haus verfügt über drei Etagen, einen eigenen Garten und eine zugehörige Terrasse mit stilvoller

Pergola. Die offene Wohnküche schafft ein einladendes Zentrum für gemeinsame Momente, während die drei Schlafzimmer und zwei Bäder Privatsphäre und Entspannung garantieren. Jeder Grundriss wurde mit Bedacht entworfen, um den zukünftigen Bewohnern ein Zuhause zu bieten, in dem sie sich voll und ganz entfalten können.



KUNST & WOHNEN

Neben dem Quality-Living-Gedanken, der für besonders hohe Wohn- und Lebensqualität steht, punkten die Wohnbauprojekte der Raiffeisen WohnBau mit zeitgenössischen Kunstakzenten. Jedes der Kunstwerke ist eine Sonderanfertigung eines von einer Jury ausgewählten Künstlers, das im Einklang mit dem Gebäude, seiner Form, der unmittelbaren Umgebung und deren Geschichte steht. Die Installationen, vorrangig im Allgemeinbereich der Wohnhausanlage, verleihen dem Wohnbauprojekt unter der Maxime „Kunst und Wohnen“ Individualität und Exklusivität. Ein künstlerischer Dialog zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum wird geschaffen, und Bewohner wie Besucher werden gleichermaßen willkommen geheißen.

Mit dem Quality Living Siegel zeichnet Raiffeisen WohnBau Immobilienprojekte aus, die durch ihre hervorragende Lage, ihre praktische Verkehrsanbindung, optimale Infrastruktur, hochwertige Ausstattung und Bauqualität überzeugen.

Somit steht Quality Living für Wohnbauten mit besonders hoher Wohn- und Lebensqualität.

ERDGESCHOSS

TOP 1

WOHNFLÄCHE: ca. 116 m²

GARTEN: ca. 75 m²

GARTENTERRASSE: ca. 22 m²

OBERGESCHOSS

DACHGESCHOSS

Änderungen vorbehalten.

ERDGESCHOSS

TOP 8

WOHNFLÄCHE: ca. 107 m²

GARTEN: ca. 49 m²

GARTENTERRASSE: ca. 22 m²

TERRASSE: ca. 9 m²

OBERGESCHOSS

DACHGESCHOSS

Änderungen vorbehalten.

ERDGESCHOSS

TOP 15

WOHNFLÄCHE: ca. 116 m²

GARTEN: ca. 111 m²

GARTENTERRASSE: ca. 22 m²

OBERGESCHOSS

DACHGESCHOSS

Änderungen vorbehalten.

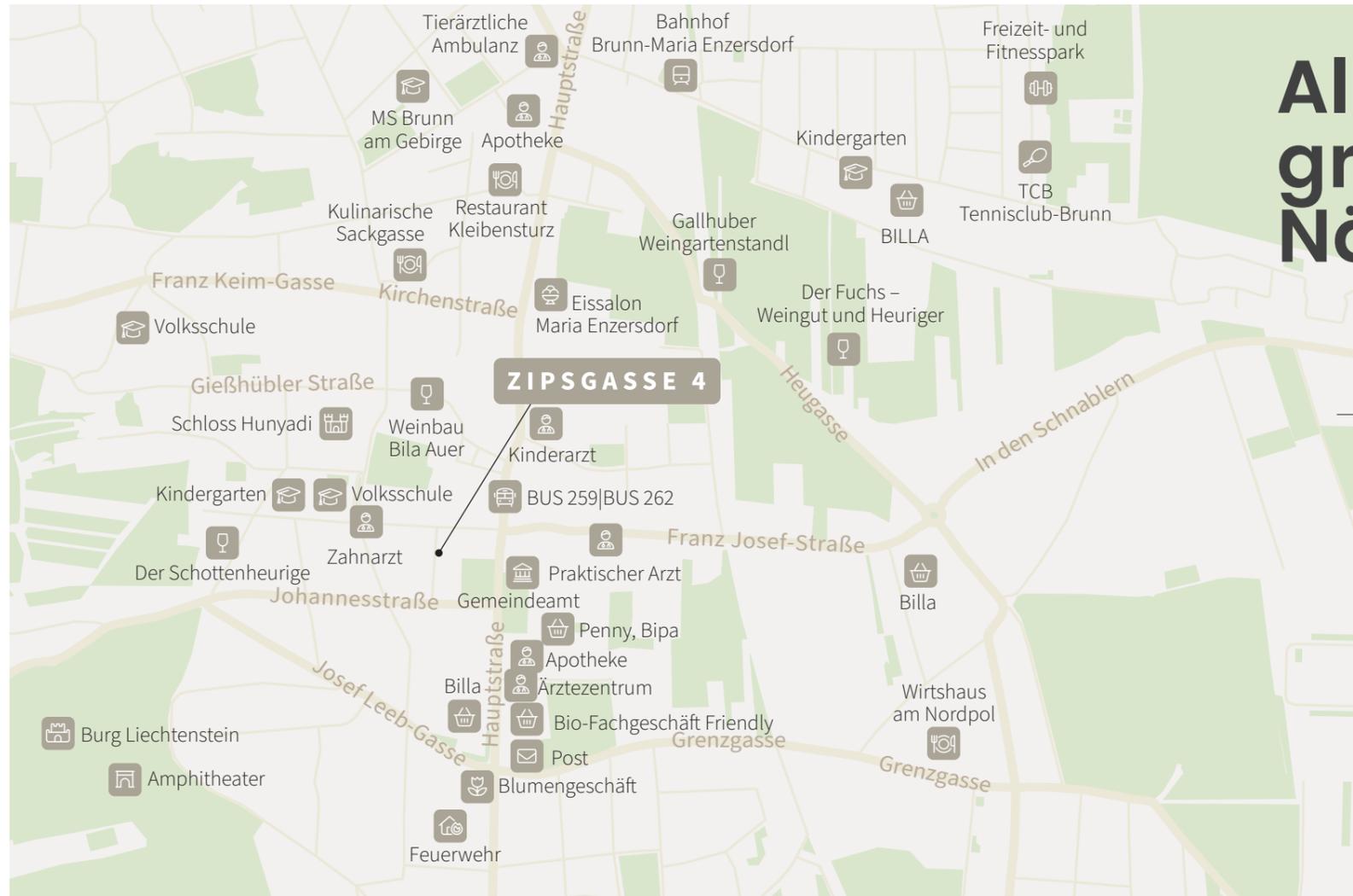
KURZE WEGE, GROSSE ERLEBNISSE

Das Wohnprojekt in Maria Enzersdorf besticht durch seine exzellente Lage. Direkt im Herzen der Gemeinde und nahe dem Ortskern gelegen, bietet es den Bewohnern kurze Wege zu diversen Annehmlichkeiten und zu Geschäften des täglichen Bedarfs. Bildungseinrichtungen wie Volksschulen, Mittelschule, Kindergärten und ein Gymnasium sind in unmittelbarer Nähe und machen das Wohngebiet besonders attraktiv für Familien.

Zahlreiche Supermärkte liegen praktisch vor der Haustür, und die beliebte Shopping City

Süd (SCS) ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch das charmante Zentrum von Mödling mit seinen vielfältigen Angeboten ist nur einen Katzensprung entfernt.

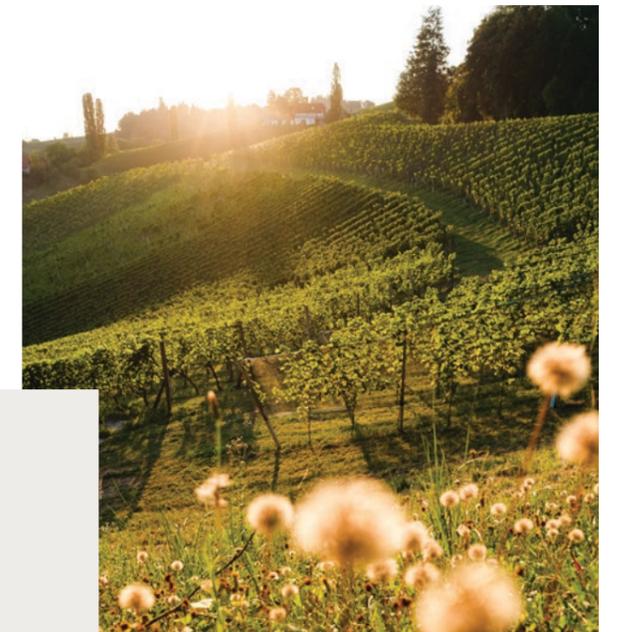
Für Erholungssuchende bietet die Umgebung wahre Schätze: Die malerische Perchtoldsdorfer Heide lädt zu Spaziergängen in der Natur ein, während das Schloss Mödling Kultur- und Geschichtsliebhaber begeistert. Hier vereinen sich urbaner Komfort und natürliche Idylle auf einzigartige Weise.



Alles in greifbarer Nähe

DISTANZEN

- **Bahnhof Brunn-Maria Enzersdorf**
In 15 Gehminuten oder 12 Minuten per Bus erreichbar.
- **Wiener Stadtzentrum**
Mit der S-Bahn in 14 Minuten zum Bahnhof Meidling, in 20 Minuten zum Hauptbahnhof und in 27 Minuten nach Wien Mitte.
- **SCS**
Shopping-Vergnügen in der SCS nur 9 Autominuten entfernt.



Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

**Raiffeisen
WohnBau**



Raiffeisen WohnBau ist eine
Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.
1190 Wien, Mooslackengasse 12
6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 8

VERKAUF:

Mariella Gruber
1190 Wien, Mooslackengasse 12
Tel: +43 1 716 01-8011
mariella.gruber@raiffeisen-wohnbau.at
Provisionsfreier Verkauf direkt vom Bauträger.



**QUALITY LIVING
QUALITÄT AUF DIE
SIE BAUEN KÖNNEN.**

IMPRESSUM

Medieninhaber: Raiffeisen WohnBau, 1190 Wien
Hersteller: JAMJAM – C. Schön GmbH, 1070 Wien | Verlagsort: Wien | Herstellungsort: Horn

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Darstellung des Projekts und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Drucklegung und ist nicht als Grundlage für eine Kaufentscheidung geeignet. Die enthaltenen Informationen können zukünftigen Änderungen unterliegen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und sich im Zuge der Projektumsetzung ändern können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie die Darstellungen von Innenräumen und deren Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, welche Sie von Ihrem Berater erhalten. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: S. 4 & 5: Adobe Stock/kostikovana; S. 7: Adobe Stock/Jacob Lund; S. 8: Adobe Stock/Drazen; S. 11: Adobe Stock/Pixelshop, istock/Wirestock
Design: JAMJAM – www.jamjam.at | Stand: Februar 2025