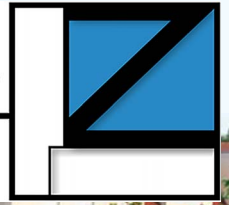


4 MODERN LIVING

*Maria Enzersdorf*



*Die Oase*  
im Zentrum

**Designwohnungen der Extraklasse**



# Die Oase

im Zentrum - exklusiv und individuell

Hauptstraße 51, 2344 Maria Enzersdorf

- Apartments und Reihenhäuser zwischen 31m<sup>2</sup>- 146 m<sup>2</sup>, wählbar zwischen kompakt und großzügig
- Grünruhelage im Garten
- Luxuriöse Ausstattung
- Mehrere Schlafzimmer, mehrere Bäder
- Jede Wohnung mit Außenraum
- Wärmepumpenanlage in Kaskaden
- Photovoltaikanlage am begrünten Flachdach
- Einladender Garten mit Altbaumbestand und Sitzmöglichkeiten
- Alle Beleuchtungen mit energiesparenden LEDs
- Superschnelles Internet – Anschluss möglich, beste E-Ausstattung
- 2 Behindertengerechte Aufzüge mit 24h Notrufservice
- Barrierefrei
- Großzügige Garage
- Garage E-tauglich



# LAGE

## Wohnen im Zentrum Maria Enzersdorf

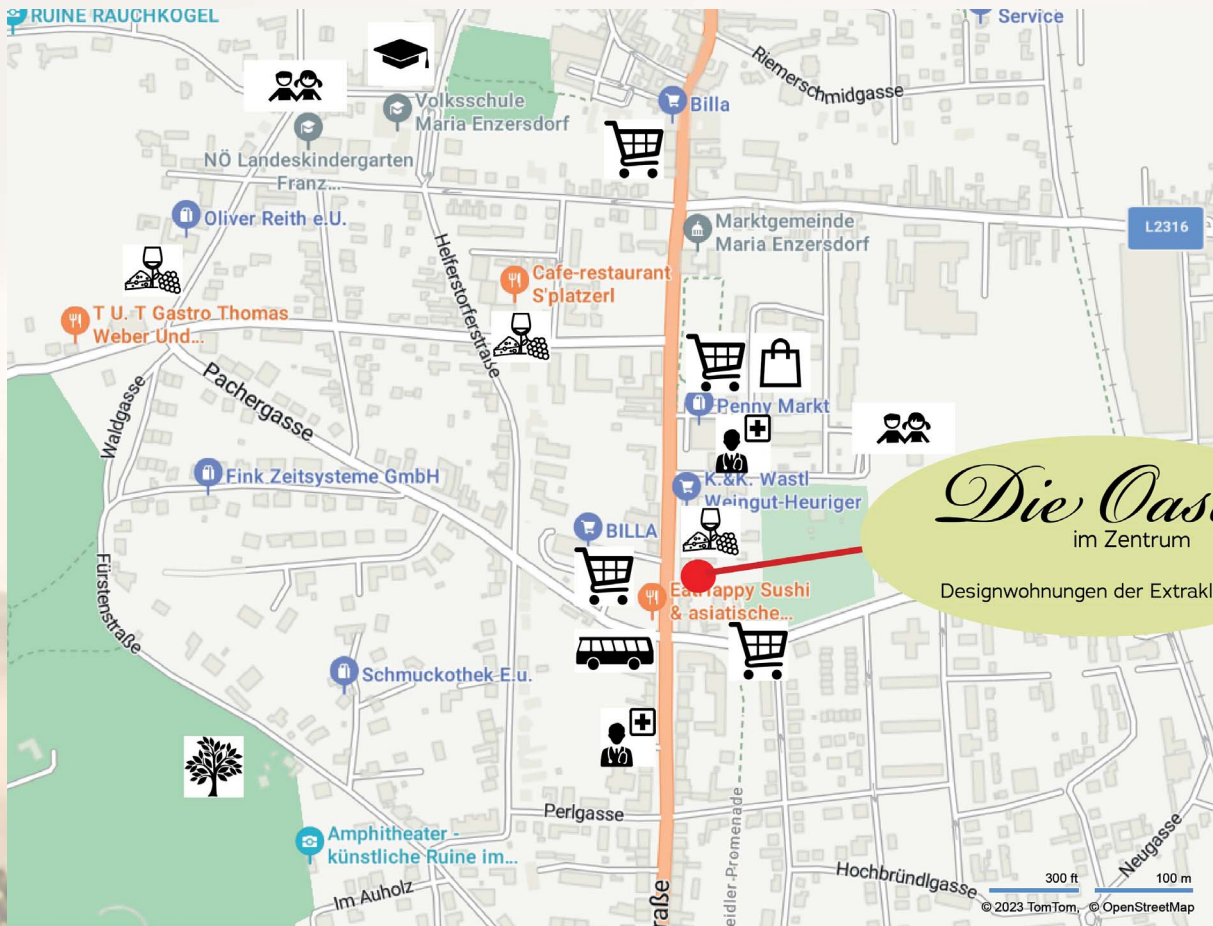
Das Wohnprojekt im Zentrum von Maria Enzersdorf zeichnet sich durch seine ideale Lage aus, da es direkt an öffentliche Verkehrsmittel (Busstation direkt) und Versorgungseinrichtungen angebunden ist. Trotz dieser extrem zentralen Lage bietet es eine grüne und ruhige Oase für die Bewohner. Auch die Erholungsgebiete sind im direkten Umfeld.

Die Wohnungen sind individuell konzipiert, exklusiv ausgestattet und einige befinden sich in einem massiven Holzbau mit sichtbaren Holzoberflächen, was eine warme und natürliche Atmosphäre schafft. Bei der Konstruktion wurde besonderer Wert auf Nachhaltigkeit und ökologische Gesichtspunkte gelegt.

Die Lage bietet alles, was man von gehobenem Wohnstandard erwarten kann: gute Verkehrsanbindung, Nahversorgung und Infrastruktur und die Umgebung lässt hinsichtlich Erholung und Freizeit keine Wünsche offen.







Das Grundstück befindet sich direkt im Zentrum von Maria Enzersdorf direkt gegenüber der BILLA Filiale. In nur 100m Entfernung befindet sich ein Ärztezentrum, eine Apotheke und eine PENNY und BIPA Filiale. Das Gemeindeamt der Marktgemeinde Maria Enzersdorf ist lediglich 400 m entfernt, im gegenüberliegenden Bergschenhoekpark befindet sich ein öffentlicher Spielplatz der auch Spieleinrichtungen für Kleinkinder umfasst.

In nur 600 m Entfernung befindet sich ein Kindergarten. Maria Enzersdorf verfügt zudem über diverse Horte, Volksschulen, ein Bibliothek, eine Mittelschule und ein Musikschule.

Die Wanderwege rund um die Burg Liechtenstein sind in nur 600m zu erreichen. Der hier beginnende Naturpark Föhrenberge erstreckt sich über 6.516 ha und bietet Wandern ein gut beschildertes Wegenetz mit Weitwanderwegen, Schutzhütten und einem Panoramablick über Wien.

Das Mödlinger Stadtzentrum mit seiner wunderschönen Fußgängerzone ist nur 1000m entfernt. Hier gibt es auch unzählige Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie die auch zu Fuß erreichbar sind.



# NUTZUNGSKONZEPT



Das Haus bietet in 2 Geschossen und einem Dachgeschoß mit großzügigen Terrassen eine Vielfalt von Wohnungsgrößen, von sehr kleinen Einheiten bis zu Maisonetten mit traumhaftem Blick auf Grünflächen und Gärten, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden. Mehreren Schlafzimmern sind auch mehrere Bäder zugeordnet, die Wohnungen sind ganz im Sinn des „Modern Living“ konzipiert. Ein Stiegenhaus erschließt die Apartments, die dann individuell von einem räumlich gestalteten Laubengang zugänglich sind.

Die Apartments – jede mit Terrasse, und im Erdgeschoß mit Gärten sind exklusiv ausgestattet.

Insgesamt entstehen hier 23 ungewöhnliche Wohnungen und 3 luxuriöse Reihenhäuser im Grünen. Bei Bedarf können auch Wohnungen noch zusammengelegt werden.

Im Keller steht jeder Wohnung ein geräumiger Abstellraum zur Verfügung, der sich in der Nähe des Liftes befindet.



Die Apartments erhalten auch einen gemeinsamen Garten, um hier direkt im Grünen, im biedermeierlichen Garten ohne jeden Lärm Erholung tanken zu können.

Eine Outdoorkitchen ist geplant.

Die bequeme Tiefgarage ist mit 2 Liften verbunden, so ist der eigene Parkplatz immer direkt in der Nähe. Die Garagenplätze sind E-tauglich.

Aber auch für Fahrräder gibt es im Erdgeschoß Abstellplätze - man wäre an diesem Ort auch nicht auf Autos angewiesen.



# MAISONS

Reihenhäuser in absoluter Ruhelage





# APPARTEMENTS

mit Fernblick, Südausrichtung oder Eigengarten





# APPARTEMENTS & MAISONS

## Nachhaltiger Bau nach ökologischen Qualitätsstandards

Die Heizung ist das Herzstück dieser hoch modernen Wohnanlage. Eine Luftwärmepumpe der Firma Bösch liefert umweltschonende und preiswerte Wärme. Das Modell ist auf dem letzten Stand der Technik und weist eine Effizienzklasse von A++ auf. Die Wärmepumpe schaltet in den heißen Sommermonaten selbstständig auf Kühlbetrieb um und kann damit die Räume um ein paar Grad abkühlen. Die Regelung kann bequem über einen Thermostat in der Wohnung vorgenommen werden. Zusätzlich wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die die Wärmepumpe mit Solarenergie versorgt. So werden die Heizkosten weiter gesenkt. Eine Klimaanlageverrohrung wurde in Dachgeschoß, Strassenseitigen Wohnungen, Maisonnetten und Reihenhäusern bereits eingebaut.



Die begrünten Flachdächer verhindern die sommerliche Überhitzung, und verbessern das Kleinklima.

Das Wasser kann verdunsten, ein natürlicher Kreislauf kann stattfinden.

Die Heizung ist das Herzstück dieser hoch modernen Wohnanlage. Eine Luftwärmepumpenanlage der Firma Bösch liefert umweltschonende und preiswerte Wärme. Das Modell ist auf dem letzten Stand der Technik und weist eine Effizienzklasse von A++ auf. Die Wärmepumpe schaltet in den heißen Sommermonaten selbstständig auf Kühlbetrieb um und kann damit die Räume um ein paar Grad abkühlen. Die Regelung kann bequem über einen Thermostat in der Wohnung vorgenommen werden. Zusätzlich wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die die Wärmepumpe mit Solarenergie versorgt. So werden die Heizkosten weiter gesenkt. Die Außenhaut des Gebäudes ist mit hochwertigen Materialien gedämmt.



## Energiesparende Alu-Fenster von höchster Qualität mit 3-fach Verglasung



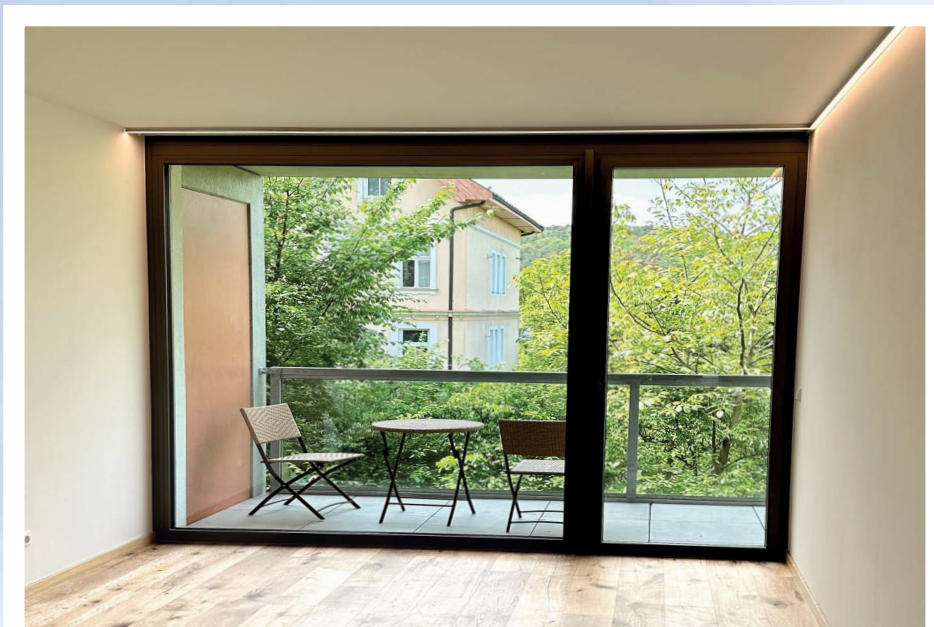
Die hochmodernen Fenster haben eine 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung die zur Energieeffizienz wesentlich beiträgt. Sie schließen dicht ab und es kommt selbst bei Minusgraden zu keinem unangenehmen Kältegefühl.

Bild: Fa Matauschk

### Massive Wände und Massivholzbau

Die tragenden Wände sind massiv und teilweise aus Vollholz - dies erzeugt auch ein angenehmes Raumklima, manche Wände und Decken bleiben sichtbares Holz. Es wird mit der zusätzlichen Wärmeschutzfassade eine Energieklasse B erreicht.

Zusätzlicher Einbau einer Klimaanlage in den Dachgeschoßwohnungen ist möglich. Die Schlafzimmer an der Laubengangseite haben eine Lüftung um maximale Privatsphäre und höchsten Komfort zu garantieren.



Telekommunikations-Anschlüsse und SAT in allen Wohn- und Schlafzimmern. An der Laubengangseite Fenster mit Rollläden, an exponierten Fenstern hochmoderner textiler Sonnenschutz Zip-Screen

Terrassenfront raumhoch verglast, dauerhafte Aluminiumfenster

Steinzeugfliesen in Steinoptik – säurebeständig

Fußbodenheizung



# Italienische Designerküche

Die Wohnungen werden von italienischen Designern individuell und mit Markengeräten ausgestattet. Man findet hier tolle Details wie z.B. „soft close“ Scharniere, LED Beleuchtung für Arbeitsflächen und Glasschränke, integrierte Mülleimer mit 3 Körben, Griffmulden und tip-on Öffner für ein makelloses Erscheinungsbild.

Fotos: Modern Living Pitten 2023





# Badezimmer

Fotos: Modern Living Pitten 2023



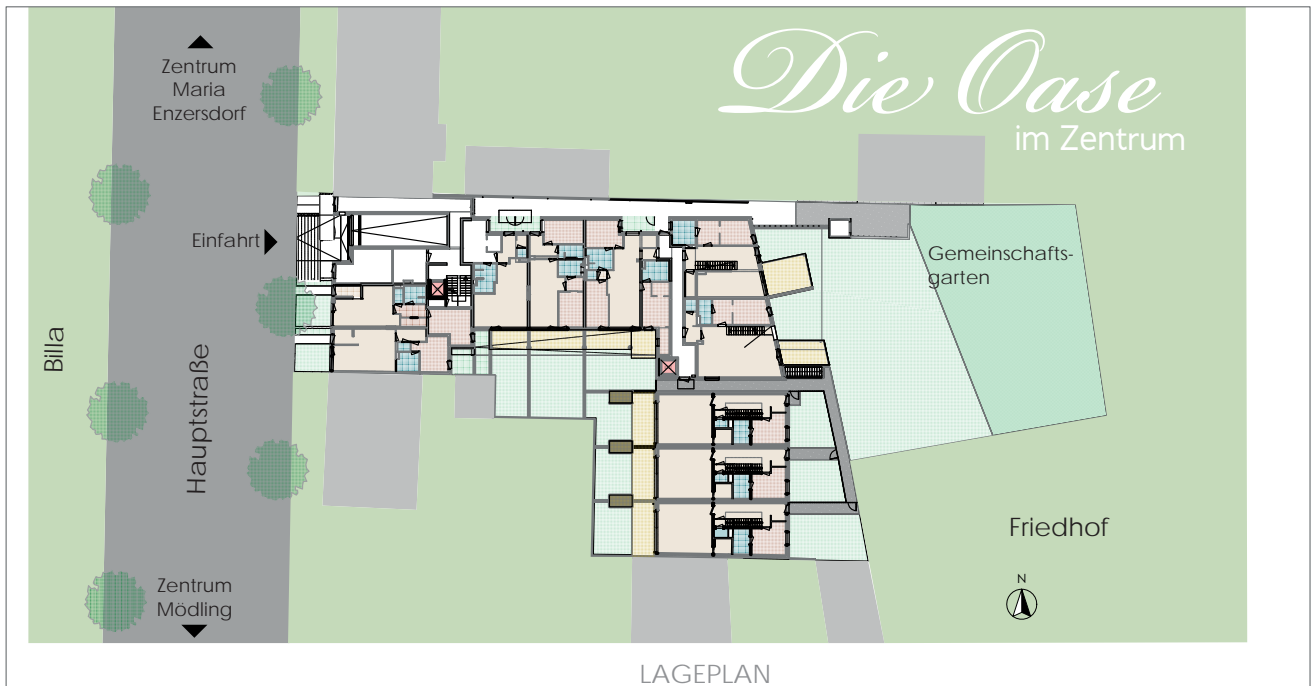
Italienische Badezimmer-Möblierung mit hinterleuchtetem Spiegel

Hochwertige Sanitärausstattung, Bodengleiche Dusche



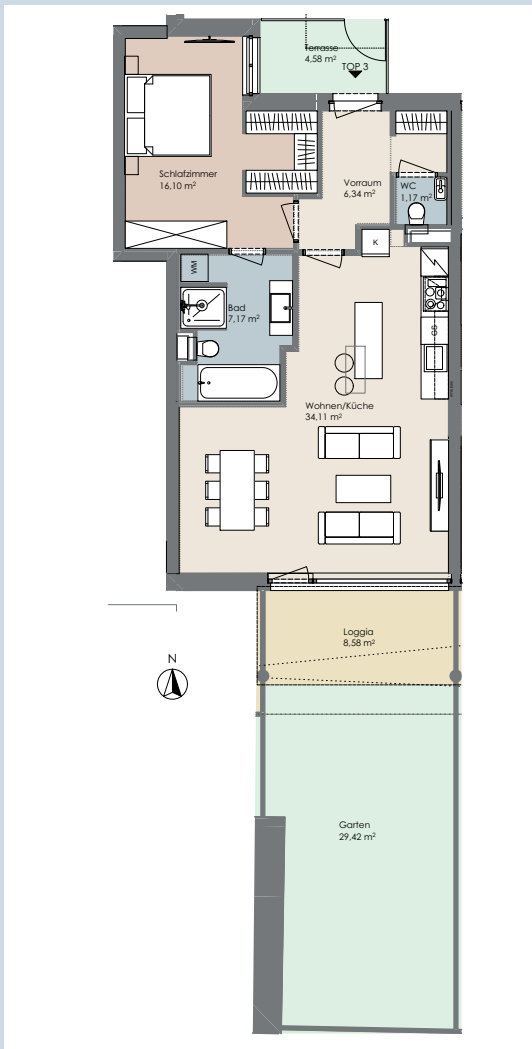


# LAGEPLAN

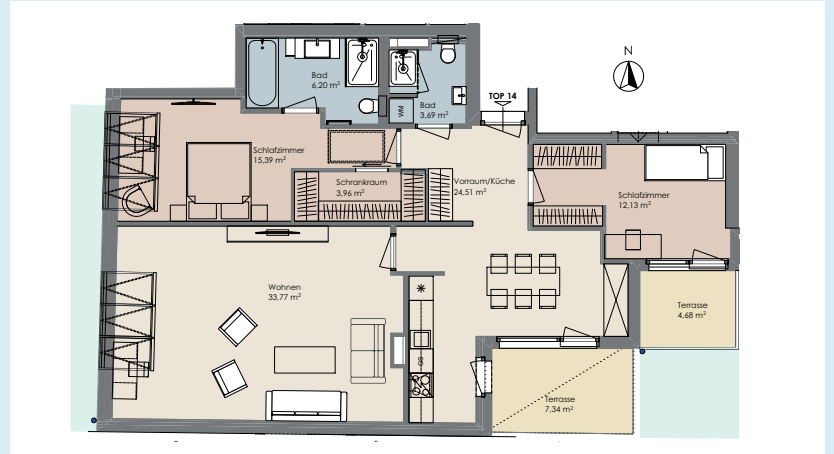


# BEISPIELGRUNDRISSE APARTEMENTS

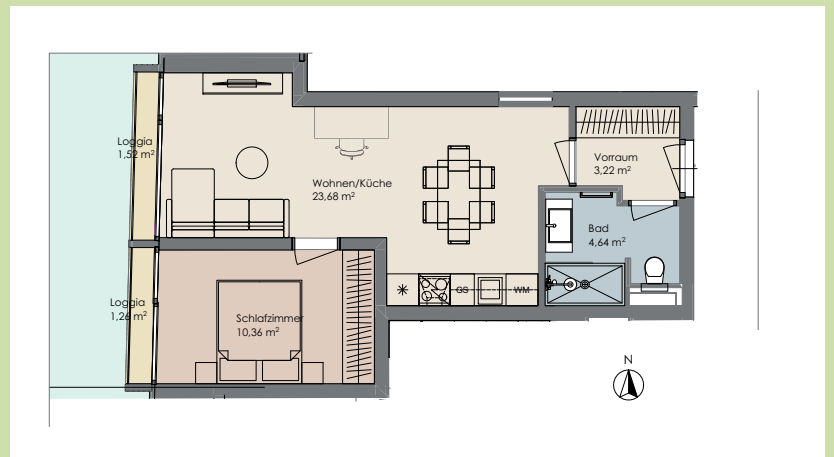
**Top 3, 2 Zimmer Gartenwohnung**



**Top 12, 3 Zimmer Dachgeschoß**



**Top 8, 2 Zimmer Obergeschoß**

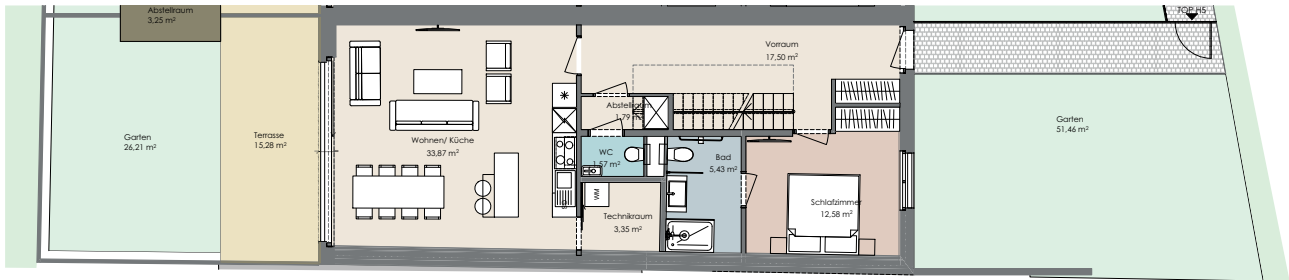




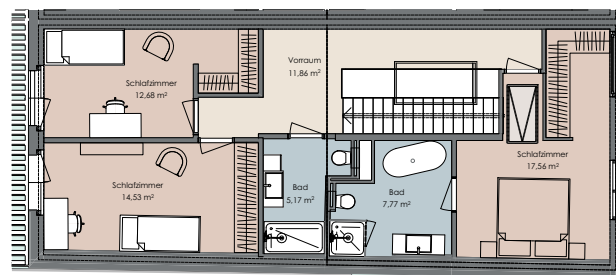
# BEISPIELGRUNDRISSE MAISONS

## Reihenhaus M5, 145 m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen

### Erdgeschoss

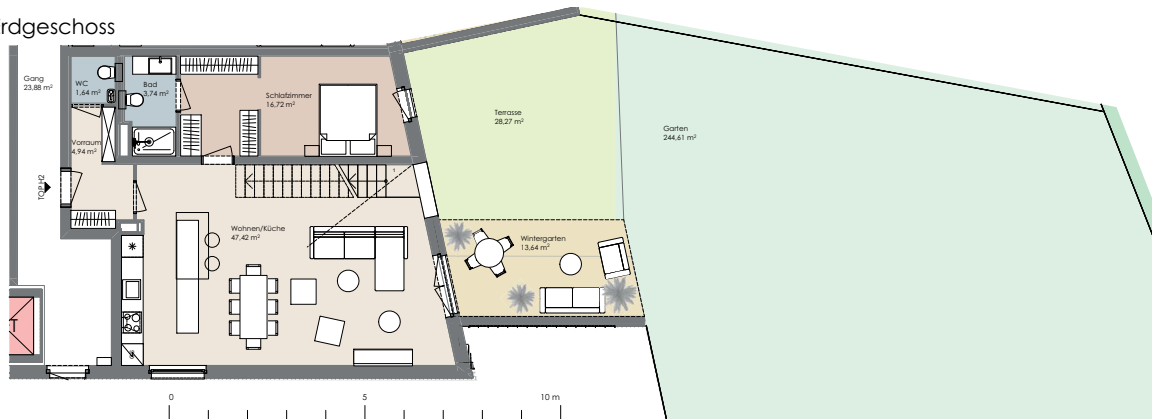


### Obergeschoss

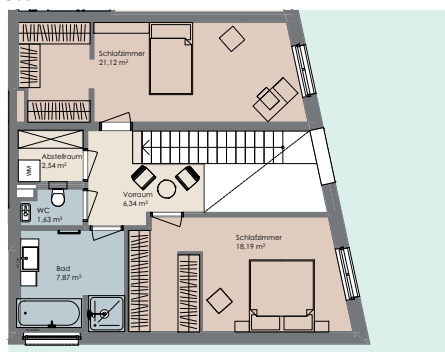


## Maisonette M2, 132 m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen

### Erdgeschoss



### Obergeschoss







Die Baustelle im November 2023



www.4modernliving.at

Modern Living 4 ME Gmbh  
Falkestraße 1/15  
1010 Wien

Anfragen an:  
Email: [office@4modernliving.at](mailto:office@4modernliving.at)  
Telefon: 01/512 67 79

Geplante Fertigstellung: Q3 2024



Prospekthaftung ausgeschlossen, Gültig ist das Natur-/Rohbaumaß. Maßgeblich sind die Baubeschreibung, die Baubewilligung sowie der Miet-/ Kaufvertrag. Druckfehler vorbehalten.