

## Hallo Familien! Reihenhäuser in Stammersdorf



**Objektnummer: 4298**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaus    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                 |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 119,14 m²            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 119,14 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                    |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                    |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                    |
| <b>Garten:</b>                       | 70,00 m²             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 36,10 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,65              |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 634.900,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 150,08 €             |
| <b>USt.:</b>                         | 15,01 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Walter Mitterstöger**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien











1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 8, Typ A1

## ÜBERSICHT



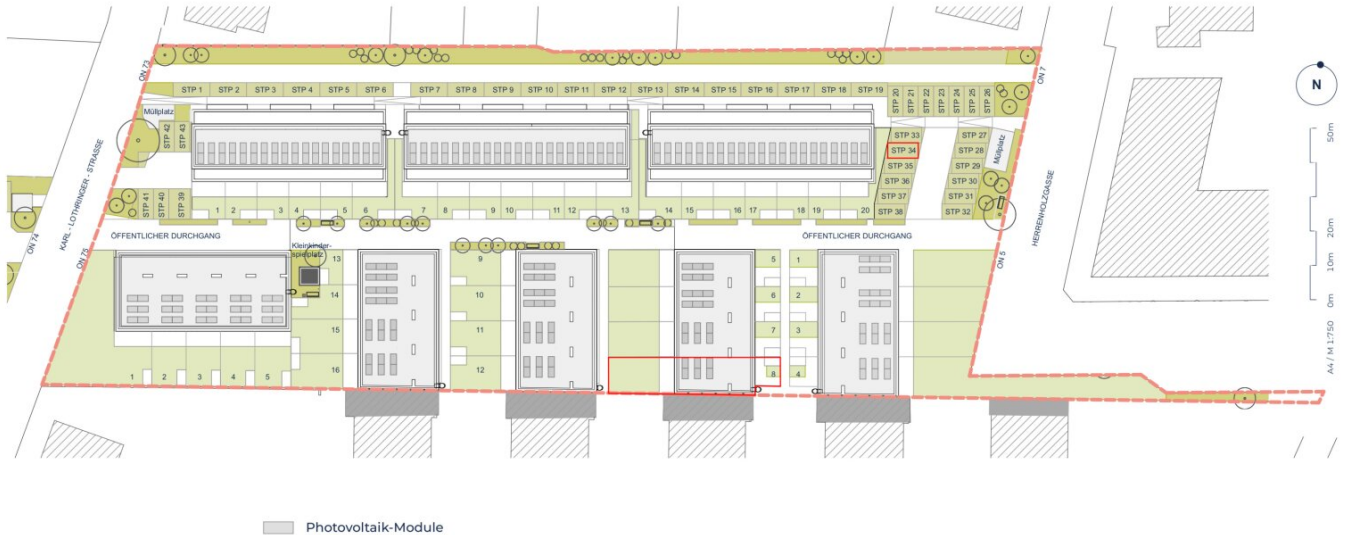
Ein Projekt von  
**VIE** ENGINEERS

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024



1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 8, Typ A1

## LAGEPLAN



Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baulanzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2020

**IMMOBILIEN FUNK**



1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 8, Typ A1

## OBJEKTPLAN



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 119,38 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 14,64 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 48,28 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 161,24 m<sup>2</sup>  
1 PKW Stellplatz

### Legende:

⬆ Nutzungsgrenze  
SS Sickerschacht

Ein Projekt von  
**VIE** ENGINEERS

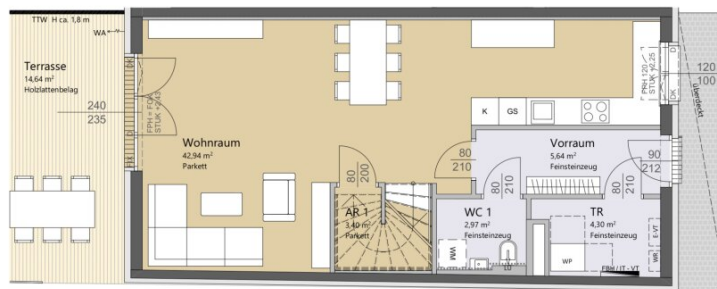
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024

**IMMOBILIEN**  
**FUNK**



1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 8, Typ A1

## ERDGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 119,38 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 14,64 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 48,28 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 161,24 m<sup>2</sup>  
1 PKW Stellplatz

### Legende:

|             |                   |       |                        |       |                        |
|-------------|-------------------|-------|------------------------|-------|------------------------|
| AR          | Abstellraum       | GS    | Geschirrspüler         | SN    | Schranknische          |
| AS          | Absturzsicherung  | HK    | Handtuchheizkörper     | STUK  | Sturzunterkante        |
| DK          | Dreh-/Kippflügel  | IT-VT | IT-Verteiler           | TR    | Technikraum            |
| D           | Drehflügel        | K     | Kühlschrank            | TTW   | Terrassentrennwand     |
| E-VT        | Elektroverteiler  | LÜ    | Lüfter                 | WA    | Wasseranschluss        |
| FIX         | Fixverglasung     | PV    | Photovoltaik           | WM    | Waschmaschine          |
| FBH         | Fußbodenheizung   | RR    | Regenrohr              | WP    | Wärmepumpe             |
| FPH         | Fertigparapethöhe | RI    | Rigol                  | WR    | Wechselrichter PV      |
| Verfliesen: |                   | ..... | H=ca.1,20m (4 Fliesen) | ..... | H= ca. Zargenoberkante |

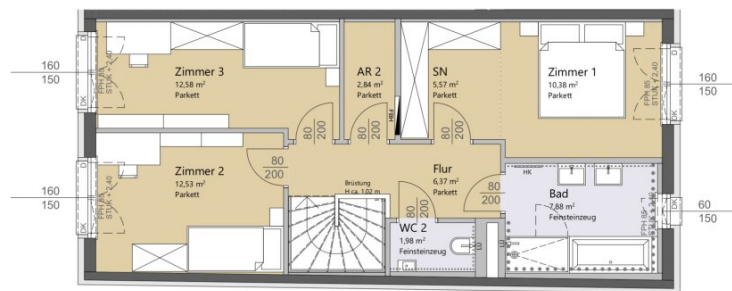
Ein Projekt von  
**VIE** VIENNA INTERNATIONAL  
ENGINEERS

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024



1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 8, Typ A1

## 1. OBERGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 119,38 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 14,64 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 48,28 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 161,24 m<sup>2</sup>  
1 PKW Stellplatz

### Legende:

|                |                   |       |                        |       |                        |
|----------------|-------------------|-------|------------------------|-------|------------------------|
| AR             | Abstellraum       | GS    | Geschirrspüler         | SN    | Schranknische          |
| AS             | Absturzsicherung  | HK    | Handtuchheizkörper     | STUK  | Sturzunterkante        |
| DK             | Dreh-/Kippflügel  | IT-VT | IT-Verteiler           | TR    | Technikraum            |
| D              | Drehflügel        | K     | Kühlschrank            | TTW   | Terrassentrennwand     |
| E-VT           | Elektroverteiler  | LÜ    | Lüfter                 | WA    | Wasseranschluss        |
| FIX            | Fixverglasung     | PV    | Photovoltaik           | WM    | Waschmaschine          |
| FBH            | Fußbodenheizung   | RR    | Regenrohr              | WP    | Wärmepumpe             |
| FPH            | Fertigparapethöhe | RI    | Rigol                  | WR    | Wechselrichter PV      |
| Verfliesungen: |                   | ..... | H=ca.1,20m (4 Fliesen) | ***** | H= ca. Zargenoberkante |

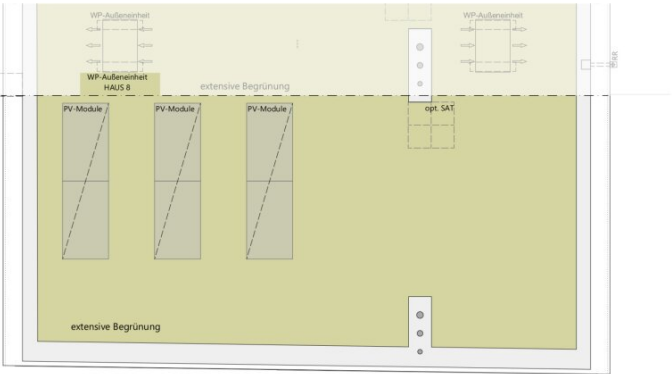
Ein Projekt von  
**VIE** ENGINEERS

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024



1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 8, Typ A1

# DACHDRAUFSICHT



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 119,38 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 14,64 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 48,28 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 161,24 m<sup>2</sup>  
1 PKW Stellplatz

### Legende:

|             |                   |       |                        |       |                        |
|-------------|-------------------|-------|------------------------|-------|------------------------|
| AR          | Abstellraum       | GS    | Geschirrspüler         | SN    | Schranknische          |
| AS          | Absturzsicherung  | HK    | Handtuchheizkörper     | STUK  | Sturzunterkante        |
| DK          | Dreh-/Kippflügel  | IT-VT | IT-Verteiler           | TR    | Technikraum            |
| D           | Drehflügel        | K     | Kühlschrank            | TTW   | Terrassentrennwand     |
| E-VT        | Elektroverteiler  | LÜ    | Lüfter                 | WA    | Wasseranschluss        |
| FIX         | Fixverglasung     | PV    | Photovoltaik           | WM    | Waschmaschine          |
| FBH         | Fußbodenheizung   | RR    | Regenrohr              | WP    | Wärmepumpe             |
| FPH         | Fertigparapethöhe | RI    | Rigol                  | WR    | Wechselrichter PV      |
| Verfliesen: |                   | ..... | H=ca.1,20m (4 Fliesen) | ***** | H= ca. Zargenoberkante |

Ein Projekt von  
**VIE** ENGINEERS

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024





## Objektbeschreibung

**Das soeben fertiggestellte Neubauprojekt „STADT küsst LAND“** ist ein Bauvorhaben von VI-Engineers Bauträger GmbH & Co KG und entsteht zentrumsnah in Stammersdorf auf einem ca. 10.000 m<sup>2</sup> großen Areal, eingebettet zwischen Brünner Straße und Jedlersdorfer Straße in 1210 Wien. Es umfasst insgesamt 46 freifinanzierte Reihenhäuser mit Eigengärten und Terrassen sowie 53 zugewiesene PKW-Stellplätze mit nachrüstbarer E-Lademöglichkeit. Ansprechende Grundrisse, eine werthaltige Qualität dank Ziegelmassivbauweise, ein nachhaltiges Energiekonzept mit hauseigener Luftwärmepumpe und Photovoltaik-Anlage am Dach, eine hochwertige Ausstattung wie Fußbodenheizung, außenliegender Sonnenschutz mit Elektroantrieb, Eichenparkettböden und Feinsteinzeug zeichnen zudem das moderne Projekt aus. *Alle Bilder: © VI-Engineers/ Toni Rappersberger. Fotos Innenräume: Musterhaus.*  
**Machen Sie sich selbst ein Bild- wir führen Sie gerne durch die Häuser.**

Das **Reihenhaus 8** befindet sich in der Herrenholzgasse 5, 1210 Wien und wird auf einem ca. 161 m<sup>2</sup> großen Eigengrund errichtet. Seinen künftigen Bewohnern bietet es zudem eine komfortable Wohnfläche im Ausmaß von insgesamt ca. 117 m<sup>2</sup>, angeordnet auf zwei Geschoßen mit 4 Zimmern, 2 Toiletten, einem großen Badezimmer, dem Technikraum und 2 Abstellräumen, sowie einer westseitig ausgerichteten Terrasse mit ca. 14 m<sup>2</sup>, die sich zu einem ansprechenden Gartenbereich mit ca. 48 m<sup>2</sup> öffnet. Diesem Reihenhaus ist ein Parkplatz in unmittelbarer Nähe des Objekts zugewiesen. Der Kaufpreis für den KFZ-Platz beträgt 19.000,00 € .

### **Das Raumkonzept des Hauses präsentiert sich im Detail wie folgt:**

Vom hauseigenen Vorgarten samt Gartenhütte sowie dem überdachten Eingangsbereich der Liegenschaft betreten Sie den Vorraum (ca. 5,64 m<sup>2</sup>), der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Linker Hand finden Sie den Technikraum (ca. 4,32 m<sup>2</sup>) mit hauseigener Luftwärmepumpe, angrenzend ist die Toilette (ca. 2,91 m<sup>2</sup>) mit Handwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss geplant. Weiter geradeaus gelangen Sie direkt in die offen konzipierte, attraktive Wohnküche (ca. 42,98 m<sup>2</sup>), von welcher Sie linker Hand eine Innentreppe in das Obergeschoß führt. Der Bereich unterhalb der Stiege ist als Abstellraum (ca. 3,40 m<sup>2</sup>) geplant. Von der Wohnküche gelangen Sie weiter gerade aus zur westseitig ausgerichteten Terrasse (ca. 14,65 m<sup>2</sup>) und einem ansprechenden Garten (48,39 m<sup>2</sup>).

Im Obergeschoß erschließt der zentral angelegte Flur (ca. 6,44 m<sup>2</sup>) drei großzügige Schlafräume. Eines davon ist als Master-Bedroom (ca. 15,77 m<sup>2</sup>) mit Schrankraum geplant. Die beiden anderen Schlafzimmer weisen Flächen von ca. 12,42 m<sup>2</sup> und 12,65 m<sup>2</sup> auf. Ein lichtdurchflutetes Badezimmer (ca. 7,82 m<sup>2</sup>) mit Badewanne und Dusche, einem Doppelwaschtisch sowie einem Handtuchheizkörper finden Sie ebenso wie ein separates WC (ca. 1,98 m<sup>2</sup>) mit Handwaschbecken und einen zusätzlichen Abstellraum (ca. 2,81 m<sup>2</sup>).

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

**vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <3.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap