

## Stadt küsst Land: Reihenhäuser zum Wohlfühlen



**Objektnummer: 3538**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	115,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	612.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Prok. Walter Mitterstöger

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

T +43 1 533 46 44-1  
H +43 664 88 73 99 35  
F +43 1 533 46 44-4

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 12, Typ A1

## ÜBERSICHT



Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**  
WIENNA INTERNATIONAL

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: 20.02.2023



1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 12, Typ A1

# LAGEPLAN



Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**  
WIENNA INTERNATIONAL

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: 20.02.20



1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 12, Typ A1

## OBJEKTPLAN



### Wohnungsdetails:

**Wohnfläche:** 115,85 m<sup>2</sup>  
**Terrassen Gesamt:** 14,28 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 43,48 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 141,72 m<sup>2</sup>  
**1 PKW Stellplatz**

### Legende:

 Nutzungsgrenze  
**SS** Sickerschacht

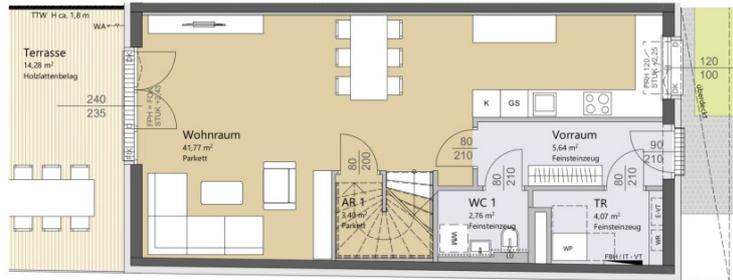
Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS** VIENNA INTERNATIONAL

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: 20.02.2023

**IMMOBILIEN FUNK**

1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 12, Typ A1

## ERDGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 115,85 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 14,28 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 43,48 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 141,72 m<sup>2</sup>  
1 PKW Stellplatz

### Legende:

AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler	SN	Schrankschne
AS	Absturzicherung	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**

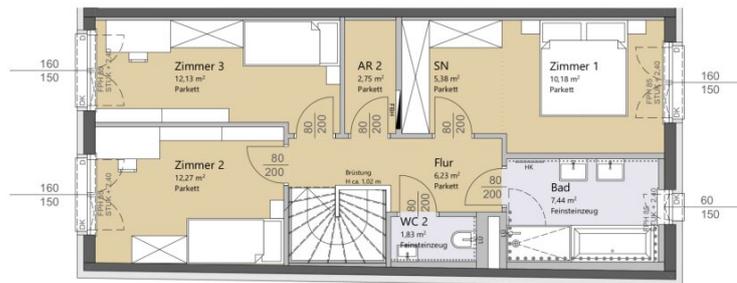
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbologe und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 20.02.2023



Mitglied des  
immobilienring.at

1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 12, Typ A1

## 1. OBERGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 115,85 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 14,28 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 43,48 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 141,72 m<sup>2</sup>  
1 PKW Stellplatz

### Legende:

AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler	SN	Schrankschleife
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	□□□□	Rigol	WR	Wechselrichter PV
Verfliegungen:		.....	H = ca. 1,20m (4 Fliesen)	.....	H = ca. Zargenoberkante

Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**

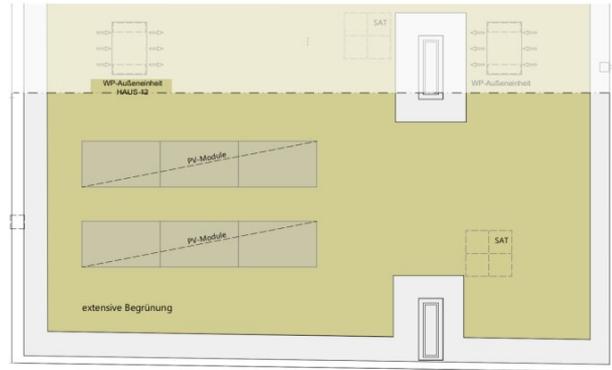
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen 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: 20.02.2023



Mitglied des  
immobilienring.at

1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 12, Typ A1

## DACHDRAUFSICHT



AA / N:1:100 0m

**Wohnungsdetails:**

Wohnfläche: 115,85 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 14,28 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 43,48 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 141,72 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
<b>Verfliegungen:</b>		.....	H = ca.1,20m (4 Fliesen)	*****	H = ca. Zargenoberkante

Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**  
VIENNA INTERNATIONAL

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: 20.02.2023



## Objektbeschreibung

### Projektbeschreibung

**Das 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, sowie vielseitige Außenflächen zeichnen zudem das moderne Projekt aus. *Alle Visualisierungen: © VI-Engineers/ DI Patricia Bagienski*

Das **Reihenhaus 12** befindet sich in der Herrenholzgasse 5, 1210 Wien und wird auf einem ca. 141 m<sup>2</sup> großen Eigengrund errichtet. Seinen künftigen Bewohnern bietet es zudem eine komfortable Wohnfläche im Ausmaß von insgesamt ca. 115 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. 43 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 Vorplatz 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. 4,07 m<sup>2</sup>) mit hauseigener Luftwärmepumpe, angrenzend ist die Toilette (ca. 2,76 m<sup>2</sup>) mit Handwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss geplant. Weiter geradeaus gelangen Sie direkt in die offen konzipierte, attraktive Wohnküche (ca. 41,77 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. 14,28 m<sup>2</sup>) und einem ansprechenden Garten (43,48 m<sup>2</sup>) mit eigener Gartenhütte.

Im Obergeschoß erschließt der zentral angelegte Flur (ca. 6,23 m<sup>2</sup>) drei großzügige Schlafräume. Eines davon ist als Master-Bedroom (ca. 15,44 m<sup>2</sup>) mit Schrankraum geplant. Die beiden anderen Schlafzimmer weisen Flächen von ca. 12,13 m<sup>2</sup> und 12,27 m<sup>2</sup> auf. Ein lichtdurchflutetes Badezimmer (ca. 7,44 m<sup>2</sup>) mit Badewanne und Dusche, einem Doppelwaschtisch sowie einem Handtuchheizkörper finden Sie ebenso wie ein separates WC (ca. 1,83 m<sup>2</sup>) mit Handwaschbecken und einen zusätzlichen Abstellraum (ca. 2,75 m<sup>2</sup>).

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <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



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.