

## **Stadt küsst Land: Reihenhäuser zum Wohlfühlen**



**Objektnummer: 3533**

**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>                   | 117,56 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 117,56 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 72,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 36,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,65                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 627.900,00 €                            |

## 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 7, Typ A1

## ÜBERSICHT



Ein Projekt von  
**VIENNA INTERNATIONAL**  
**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

**IMMOBILIEN**  
**FUNK**

1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 7, 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 Baulöcher 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: 20.02.2020

**IMMOBILIEN  
FUNK**

1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 7, Typ A1

## OBJEKTPLAN



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 117,56 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 14,16 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 47,57 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 161,40 m<sup>2</sup>  
1 PKW Stellplatz

### Legende:

Nutzungsgrenze  
 Sickerschacht

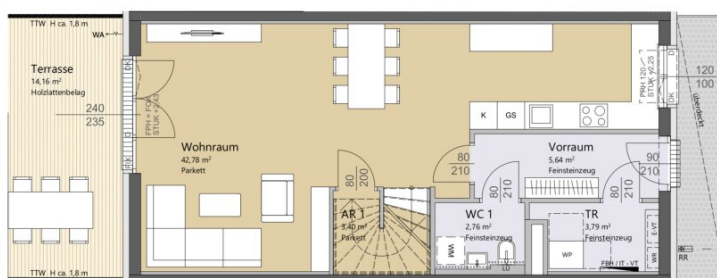
Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**

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 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 7, Typ A1

## ERDGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 117,56 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 14,16 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 47,57 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 161,40 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  
**VIENNA INTERNATIONAL**  
**ENGINEERS**

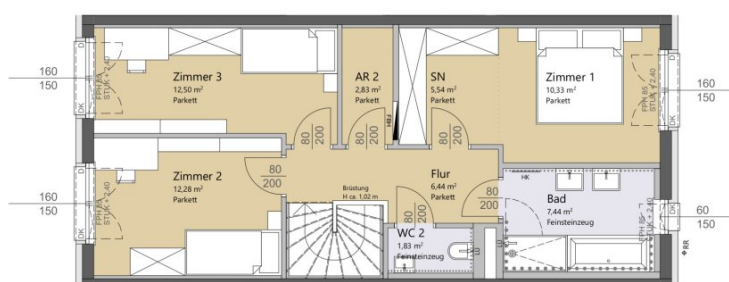
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baulerlangen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen 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 7, Typ A1

## 1. OBERGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 117,56 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 14,16 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 47,57 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 161,40 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**

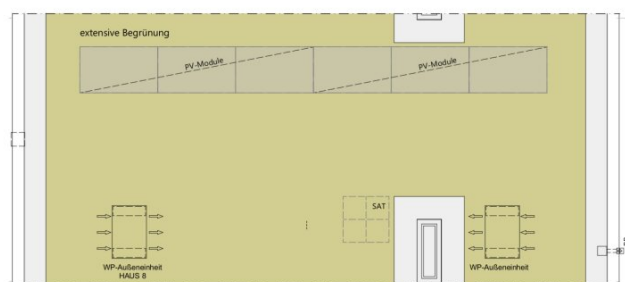
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen 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 7, Typ A1

## DACHDRAUFSICHT



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 117,56 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 14,16 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 47,57 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 161,40 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  
**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 Baulerlangen 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

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## 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 Baginski*

Das **Reihenhaus 7** 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 großen Gartenbereich mit ca. 47 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. 3,79 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. 42,78 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. 14,16 m<sup>2</sup>) und einem ansprechenden Garten (47,57 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. 15,87 m<sup>2</sup>) mit Schrankraum geplant. Die beiden anderen Schlafzimmer weisen Flächen von ca. 12,28 m<sup>2</sup> und 12,50 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. 2,83 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.