# Hallo Familien! Reihenhäuser in Stammersdorf



Objektnummer: 3542

**Eine Immobilie von Funk Immobilien** 



# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Terrassen: Stellplätze: Garten:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

Provision bezahlt der Abgeber.

Haus - Reihenhaus

Österreich 1210 Wien

2024 Neubau 115,69 m<sup>2</sup> 115,69 m<sup>2</sup>

5 1 1

44,00 m<sup>2</sup>

B 36,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A+ 0,65 609.900,00 € 143,36 € 14,34 €

# Ihr Ansprechpartner



### Prok. Walter Mitterstöger

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



















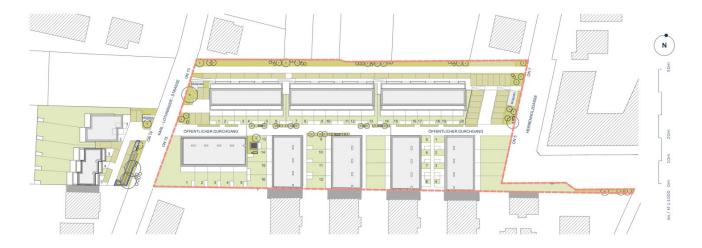






# ÜBERSICHT







Anderung infolge Behördenauftagen, 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 it. Bauund Ausstattungsbeschreibung, Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024

IMMOBILIEN
FUNK



### **LAGEPLAN**





Photovoltaik-Module

UIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

Anderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaungaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbein nicht geeignet. Einrichtung erfolgt II. Bauund Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Wäschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.20

MMOBILIEN
FUNK



### **OBJEKTPLAN**







Wohnungsdetails:

 Wohnfläche:
 116,35 m²

 Terrassen Gesamt:
 14,25 m²

 Gartenfläche:
 44,46 m²

 Grundstücksfläche:
 140,39 m²

1 PKW Stellplatz

Legende:

Nutzungsgrenze
SS Sickerschacht

UIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

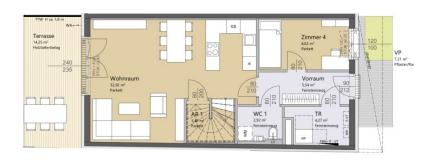
Anderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen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

IMMOBILIEN
FUNK



### **ERDGESCHOSS**







FUNK

#### Wohnungsdetails:

Wohnfläche:	116,35 m <sup>2</sup>
Terrassen Gesamt:	14,25 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	44,46 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	140,39 m <sup>2</sup>
1 DKW Stellplatz	

#### Legende:

Verflie	sungen:		H =ca.1.20m (4 Fliesen)		H = ca. Zargenoberka
FPH	Fertigparapethöhe		Rigol	WR	Wechselrichter PV
FBH	Fußbodenheizung	RR	Regenrohr	WP	Wärmepumpe
FIX	Fixverglasung	PV	Photovoltaik	WM	Waschmaschine
E-VT	Elektroverteiler	LÜ	Lüfter	WA	Wasseranschluss
D	Drehflügel	K	Kühlschrank	TTW	Terrassentrennwand
DK	Dreh-/Kippflügel	IT-VT	IT-Verteiler	TR	Technikraum
AS	Absturzsicherung	HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante
AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler	SN	Schranknische

Ein Projekt von

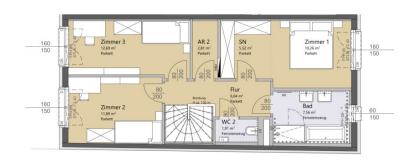


Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausstührungsplanung sowie Bautolenarzen ändern. Diese Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt it. Bau
und Ausstattungsbeschreibung, Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badwannen, Wasschisch, WCs, etc.) lan in the mäßenau und definieren nur die Lage. Stand: 1.106.2024



### 1. OBERGESCHOSS







Wohnungsd	etails
-----------	--------

Wohnfläche:	116,35 m <sup>2</sup>
Terrassen Gesamt:	14,25 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	44,46 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	140,39 m
1 DKW 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		Rigol	WR	Wechselrichter PV
Verflie	sungen:		H =ca.1,20m (4 Fliesen)		H = ca. Zargenoberka

Ein Projekt von



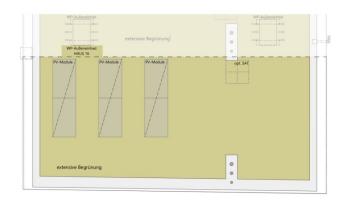
Anderung infolge Behördenauftagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautolenaren ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen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

IMMOBILIEN
FUNK



### **DACHDRAUFSICHT**







TTO I III all gode tallo	
Wohnfläche:	116,35 m <sup>2</sup>
Terrassen Gesamt:	14,25 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	44,46 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	140,39 m
1 DVW Stellplatz	

Wohnungsdetails:

Legende: Geschirrspüler Handtuchheizkörper IT-Verteiler Abstellraum Absturzsicherung AR Dreh-/Kippflügel DK IT-VT Drehflügel Elektroverteiler K LÜ Kühlschrank FIX Fixverglasung Fußbodenheizung Photovoltaik FPH Fertigparapethöhe  $\Box\Box$ Rigol

TTW WA WM WP WR Verfliesungen: H =ca.1,20m (4 Fliesen) ••••• H = ca. Zargenoberkante

IMMOBILIEN FUNK

Schranknische Sturzunterkante

Technikraum

Waschmaschine Wechselrichter PV

Terrassentrennwand Wasseranschluss

TR



Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausstührungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieseer Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbein nicht geeignet. Einrichtung erfolgt it. Ba und Ausstätungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, W.Cs, etc.) sinch mäßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 1106.2024



# **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 m² 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 16** befindet sich in der Herrenholzgasse 5, 1210 Wien und wird auf einem ca. 140 m² großen Eigengrund errichtet. Seinen künftigen Bewohnern bietet es zudem eine komfortable Wohnfläche im Ausmaß von insgesamt ca. 115 m², angeordnet auf zwei Geschoßen mit 5 Zimmern, 2 Toiletten, einem großen Badezimmer, dem Technikraum und zwei Abstellräumen, sowie einer westseitig ausgerichteten Terrasse mit ca. 14 m², die sich zu einem gemütlichen Gartenbereich mit ca. 44 m² öffnet. Diesem Reihenhaus ist ein Parkplatz in der 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 überdachten Eingangsbereich der Liegenschaft betreten Sie den Vorraum (ca. 5,54 m²), der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Rechter Hand finden Sie das erste Schlafzimmer (ca. 8,43 m²), das eine vielseitige Nutzung ermöglicht. Linker Hand befindet sich der Haustechnikraum (ca. 4,32 m²) mit hauseigener Luftwärmepumpe und angrenzend ist die Toilette (ca. 2,92) mit Handwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss geplant. Weiter geradeaus gelangen Sie direkt in die offen konzipierte Wohnküche (ca. 32,72 m²), wobei Sie linker Hand eine Innentreppe in das Obergeschoß führt. Der Bereich unterhalb der Stiege ist als Abstellraum (ca. 3,40 m²) angedacht. Von der ansprechenden Wohnküche gelangen Sie zur westseitig ausgerichteten Terrasse (ca. 14,26 m²) sowie dem gemütlichen Garten (44,71 m²) mit eigener Gartenhütte.

Im Obergeschoß erschließt der zentral angelegte Flur (ca. 6,09 m²) drei geräumige Schlafzimmer. Eines davon ist als Master-Bedroom (ca. 15,54 m²) mit Schrankraum geplant. Die beiden anderen Schlafzimmer weisen Flächen von ca. 12,50 m² und 12,10 m² auf. Ein lichtdurchflutetes Badezimmer (ca. 7,47 m²) mit Badewanne und Dusche, einem Doppelwaschtisch sowie den Handtuchheizkörper finden Sie ebenso wie ein separates WC (ca. 1,89 m²) mit Handwaschbecken und einen weiteren Abstellraum (ca. 2,77 m²) auf dieser Ebene.



# 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

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 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 <1.000m 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





# 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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

