

**THE EIGHT - STAMMERSDORF. Acht Häuser, zwei
Adressen, eine Handschrift.**



Ansicht

Objektnummer: 9016

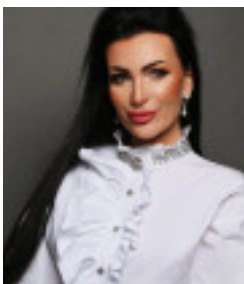
Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Skala-Straße 56
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,46 m²
Nutzfläche:	244,03 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	69,13 m²
Kaufpreis:	929.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nataliya Schweda

Ideal Real Immobilien GmbH
Strebersdorfer Platz 6

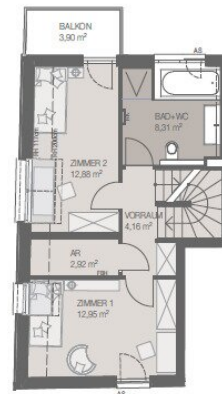




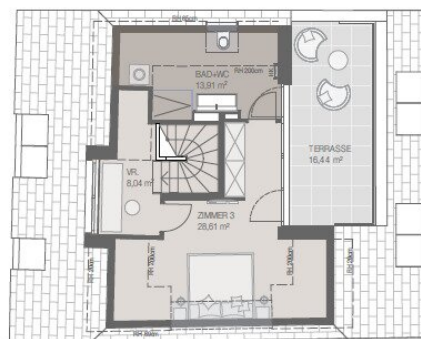
Erdgeschoss



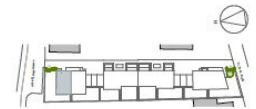
1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



JULIUS- SCHLEGEL-GASSE N°19 1210 Stammersdorf



HAUS 8

WOHNFLÄCHE 135,46 m²
GARTEN/ PFLANZBEET 69,13 m²
TERRASSE/ BALKON 35,96 m²

M = 1:100

HK	Handkuchentisch	Fliesen
PM	Plattenheizkörper	Fliesen
E	Elektronik	Fliesen
EZ	Elektronik	Fliesen
B	Balkon	Fliesen
AS	Abstellraum	Fliesen
RA	Raumhöhe	Fliesen

Änderungen in der Ausführung, technischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßstäbe und architektonische Details sind nicht verbindlich. Die Wohn- und Nutzungsziele sind zu eigenen Verantwortungen. Flächen und Bauwerksausführung sind nicht maßstabesgetreu und dienen nur der Lage. Änderungen der Flächenangaben sind vorbehalten. Maßstäbe und Orientierung sind nicht verbindlich. Die dargestellte Maßstab ist nicht verbindlich. Die Flächenangaben sind nur zur Orientierung. Maßstäbe sind in jedem Fall der Ausführung. Raumhöhe ca. 2,50m. In Höhenlinien bzw. Höhenangaben abgefragte nach techn. Einheiten.

Planstand 09.09.2020



Objektbeschreibung

In Stammersdorf, dem malerischen Weinort im Wiener Nordosten, entsteht ein exklusives, sorgfältig geplantes Neubauprojekt: **THE EIGHT**.

Das Ensemble umfasst acht erstklassige Doppel- und Reihenhäuser, verteilt auf zwei begehrte Adressen.

?Jedes Haus trägt dieselbe architektonische Handschrift: Eine moderne, zeitlose Gestaltung mit edler, dunkler Schindeleindeckung über einem hellen, verputzten Sockel. Hier verbinden sich ästhetische Raffinesse und funktioneller Komfort zu einem Wohnraum für höchste Ansprüche.

Fertigstellung: Frühjahr 2027

?Highlights & Besonderheiten

?Durchdachte Raumaufteilung: Wohnflächen von ca. 77 bis 135 m², verteilt auf Erdgeschoß und ein bis zwei Dachgeschoße.

?Private Oasen: Offene Wohnküchen mit großen Fensterflächen zum privaten Garten, ergänzt durch großzügige Terrassen und Balkone.

?Nachhaltige Energieversorgung: Eigene **Photovoltaikanlage** (ca. 3,5–4 kWp) bereits ab Werk auf jedem Dach integriert.

?Perfektes Raumklima: Energieeffiziente **Luftwärmepumpe** mit durchgängiger **Fußbodenheizung** sowie **Kühlfunktion** für heiße Sommertage.

?Zusätzlicher Stauraum: Bei einigen Einheiten stehen praktische Kellerersatzräume im Außenbereich zur Verfügung.

?E-Mobilität bereit: Jeder PKW-Stellplatz verfügt über einen eigenen **Starkstromanschluss** zum komfortablen Laden von E-Fahrzeugen mit dem eigenen Solarstrom.

?Gebaut, um wenig zu verbrauchen

?Das Energiekonzept von THE EIGHT ist von Grund auf für niedrige Betriebskosten und einen hohen Eigenverbrauch konzipiert – nicht nachgerüstet, sondern von Anfang an mitgedacht.

?Ertragsoptimierte Ausrichtung: Die PV-Module sind ideal nach Westen ausgerichtet, wodurch der Stromertrag verstärkt in den Nachmittags- und Abendstunden (Kochen, Haushalt, Laden von E-Auto/Rad) genutzt werden kann.

?Massive Bauweise: Hochwertige Materialien, langlebige Fenster und beste Wärmedämmung garantieren hervorragenden Schallschutz und hohe Wertbeständigkeit.

?Ausstattung im Detail

?Wohn- & Schlafräume: Hochwertige Echtholz-Parkettböden und großzügige, teils bodentiefe Fensterfronten.

?Bäder & Sanitärbereiche: Exklusives Feinsteinzeug sowie Qualitäts-Sanitärausstattung namhafter Markenhersteller in allen Bad- und WC-Bereichen.

?Lage & Lebensqualität

?Stammersdorf — Weinviertler Ruhe am Stadtrand

?THE EIGHT liegt am Fuße des Bisambergs. Die weltbekannten Stammersdorfer Kellergassen mit ihren urigen Heurigen liegen direkt in der Umgebung und laden zu Spaziergängen ein. Stammersdorf verbindet dörfliche Ruhe mit einer hervorragenden Anbindung an Floridsdorf und die Wiener Innenstadt.

?Familienfreundliche Infrastruktur: Volksschule und Kindergärten sind bequem fußläufig erreichbar.

?Freizeit & Erholung: Das beliebte Familienbad Stammersdorf befindet sich in unmittelbarer Nähe.

?Verkehrsanbindung: Öffentliche Verkehrsmittel bringen Sie rasch Richtung Floridsdorf und weiter ins Zentrum.

Exklusives 4-Zimmer-Haus mit ca. 135 m² Wohnfläche & großzügigem Privatgarten

Das großzügigste Wohngefühl des Ensembles – für Menschen, die Raum als Luxus verstehen.

Haus 8 gehört mit ca. 135,46 m² Wohnfläche zu den großzügigsten Einheiten von THE EIGHT und richtet sich an Käufer, die das klassische Familienhaus zeitgemäß interpretieren möchten.

Vier Zimmer schaffen Raum für Familie, Arbeiten, Gäste und persönliche Rückzugsbereiche. Gleichzeitig sorgen großzügige Fensterflächen für eine helle und offene Wohnatmosphäre.

Besonders eindrucksvoll sind die privaten Freiflächen: Der ca. 69,13 m² große Garten bildet gemeinsam mit ca. 35,96 m² Terrasse und Balkon einen außergewöhnlich großzügigen Außenbereich.

Damit bietet Haus 8 jene Qualität, die in Wien zunehmend selten wird: ausreichend

Wohnfläche im Inneren und gleichzeitig echte private Freiflächen vor der eigenen Tür.

Understatement trifft moderne Technik

Die Architektur folgt einer klaren, zeitlosen Formensprache. Dunkle Schindeleindeckung trifft auf helle, verputzte Fassaden – ein bewusst reduziertes Erscheinungsbild, das sich von kurzlebigen Bautrends absetzt.

Im Inneren setzen Parkett, hochwertiges Feinsteinzeug und Marken-Sanitärausstattung den Qualitätsanspruch fort.

Eine energieeffiziente Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Kühlfunktion sorgen ganzjährig für hohen Komfort. Die eigene Photovoltaikanlage mit ca. 3,5–4 kWp ist bereits ab Werk integriert.

Auch E-Mobilität wurde mitgedacht: Der PKW-Stellplatz verfügt über einen Starkstromanschluss.

Eckdaten: 4 Zimmer · ca. 135,46 m² Wohnfläche · ca. 69,13 m² Garten · ca. 35,96 m² Terrasse/Balkon · ca. 3,48 m² Vorplatz · ca. 244,03 m² Nutzfläche gesamt

Kaufpreis: € 929.000,–

Fertigstellung: Frühjahr 2027

DIE LAGE | STAMMERSDORF

Wiener Lebensqualität zwischen Stadt und Weinbergen

Alle sieben Häuser profitieren von einer Lage, die zwei Lebenswelten miteinander verbindet.

Stammersdorf zählt zu jenen Wiener Stadtteilen, in denen der Übergang zwischen Stadt und Natur noch unmittelbar erlebbar ist. Der nahe Bisamberg, Weinberge und die traditionellen Kellergassen prägen das Umfeld und schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Gleichzeitig bleibt die Wiener Infrastruktur gut erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung, ebenso Freizeitangebote wie das Familienbad Stammersdorf. Öffentliche Verkehrsmittel schaffen die Verbindung Richtung Floridsdorf und weiter in die Wiener Innenstadt.

THE EIGHT richtet sich damit an Menschen, die Wien nicht verlassen möchten – aber mehr Ruhe, mehr Privatsphäre und mehr Raum für ihr eigenes Leben suchen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <600m

Apotheke <675m

Klinik <3.700m

Krankenhaus <875m

Kinder & Schulen

Schule <75m

Kindergarten <150m

Universität <1.625m

Höhere Schule <4.725m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <2.575m

Sonstige

Geldautomat <625m

Bank <625m

Post <2.500m

Polizei <800m

Verkehr

Bus <225m

U-Bahn <3.725m

Straßenbahn <600m

Bahnhof <2.850m

Autobahnanschluss <3.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap