

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



Ansicht

Objektnummer: 9013

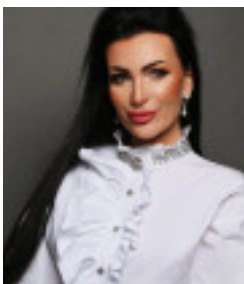
Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Skala-Straße 56
Art:	Haus - Reihenhhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,48 m ²
Nutzfläche:	172,33 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	45,71 m ²
Kaufpreis:	530.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



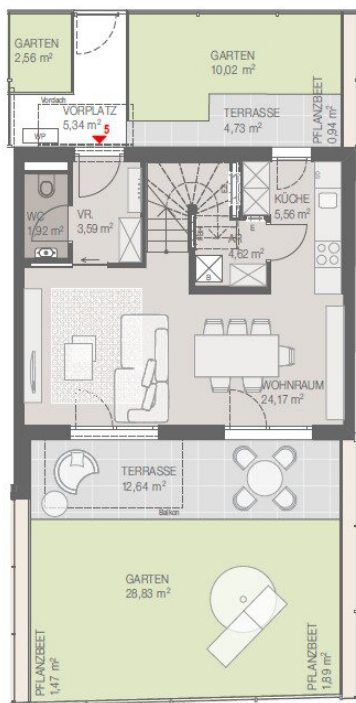
Nataliya Schweda

Ideal Real Immobilien GmbH
Strebersdorfer Platz 6

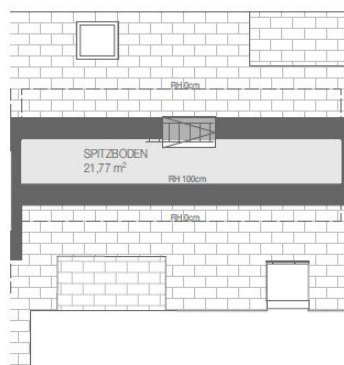
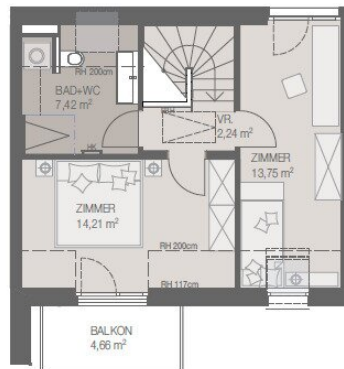




Erdgeschoss

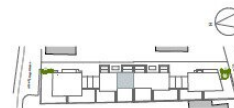


1. Dachgeschoss



JULIUS- SCHLEGEL-GASSE N°19

1210 Stammersdorf



HAUS 5

WOHNFLÄCHE 77,48 m²
GARTEN/ PFLANZBEET 45,71 m²
TERRASSE/ BALKON 22,03 m²

0 1 M 1:75

HK	Handkühlkörper	Fluss
FBH	Fußbodenheizung	Fluss
E	Elektronik	Fluss
SZ	Stromzähler	Fluss
B	Balkon	Fluss
AS	Abwasserleitung	Fluss
RH	Raumhöhe	Fluss

Änderungen infolge Bauherrenanfragen, technischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Bauteile und architektonische Details sind nicht verbindlich. Die Höhen- und Flächengrößen sind ca. Angaben. Höhenangaben sind in der Bauteilbeschreibung und nicht massenweise definiert. Änderungen der Höhenangaben sind in der Bauteilbeschreibung und nicht massenweise definiert. Die dargestellte Maßnahme ist nicht verbindlich. Die Höhenangaben sind nur als Richtungsangabe. Maßstäbe sind in jedem Fall der Bauteilbeschreibung. Raumhöhe ca. 2,50m, in Nebenräumen bzw. nicht verbindlich abgefragt nach techn. Einzelheiten.

Planstand 08.08.2028



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 — Weinviertel 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.

Für alle, die aus einer Wohnung herausgewachsen sind – aber keine Villa brauchen.

Haus 5 interpretiert modernes Wohnen angenehm unaufgeregt: ein eigenes Haus, ein eigener Garten, hochwertige Technik und genügend Platz für ein Leben, das sich verändern darf.

Auf ca. 77,48 m² Wohnfläche bietet das Haus drei Zimmer und damit attraktive Möglichkeiten für Paare, kleine Familien oder Menschen, die ein zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer benötigen.

Der ca. 45,71 m² große Garten schafft private Lebensqualität im Freien. Weitere ca. 22,03 m² Terrasse/Balkon machen den Außenbereich zu einer echten Erweiterung des Hauses.

Besonders praktisch ist der zusätzliche ca. 21,77 m² große Abstellraum im Dachboden. Damit erhält das Haus eine Qualität, die gerade langfristig entscheidend wird: ausreichend Stauraum, ohne die Wohnräume mit Schränken überladen zu müssen.

Zeitlose Materialien. Zukunftsorientierte Technik.

Großzügige Fensterflächen bringen Tageslicht in die Räume und verbinden Innen- und Außenbereich. Parkettböden schaffen eine warme, hochwertige Wohnatmosphäre; Bäder und WC-Bereiche werden mit Feinsteinzeug und Marken-Sanitärausstattung ausgeführt.

Das energetische Konzept wurde nicht nachträglich ergänzt, sondern von Beginn an in die Planung integriert. Eine Luftwärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion, Fußbodenheizung sowie eine eigene Photovoltaikanlage von ca. 3,5–4 kWp gehören zum Gesamtkonzept.

Eckdaten: 3 Zimmer · ca. 77,48 m² Wohnfläche · ca. 45,71 m² Garten · ca. 22,03 m² Terrasse/Balkon · ca. 21,77 m² Dachboden-Abstellraum · ca. 5,34 m² Vorplatz · ca. 172,33 m² Nutzfläche gesamt

Kaufpreis: € 530.000,–

Fertigstellung: Frühjahr 2027

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