

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



Visualisierung

Objektnummer: 9012

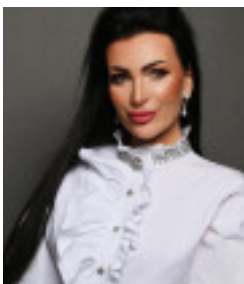
Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Skala-Straße 56
Art:	Haus - Reihenhaushaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,20 m ²
Nutzfläche:	172,68 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	45,73 m ²
Kaufpreis:	535.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



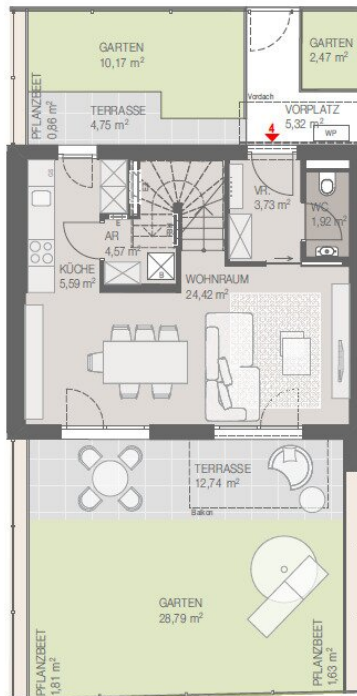
Nataliya Schweda

Ideal Real Immobilien GmbH
Strebersdorfer Platz 6

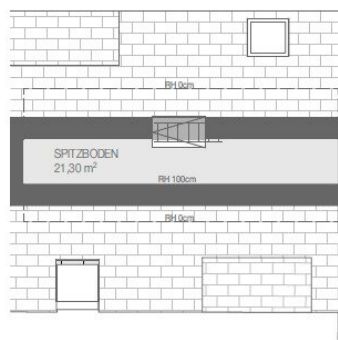
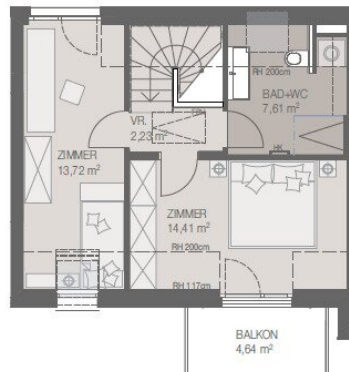




Erdgeschoss

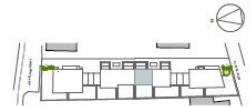


1. Dachgeschoss



DR. SKALA- STRASSE N°56

1210 Stammersdorf



HAUS 4

WOHNFLÄCHE 78,20 m²
GARTEN/ PFLANZBEET 45,73 m²
TERRASSE/ BALKON 22,13 m²

0 1 M=1:75

HK	Handtuchhaken	Fliesen
PSH	Putzschleier	Fliesen
E	Elektronen	Fliesen
EL	Elektronen	Fliesen
B	Balken	Fliesen
AS	Asbestmischung	Fliesen
RH	Raumhöhe	Fliesen

Änderungen infolge Bauveränderungen, technischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statik und bauphysikalische Details sind nicht verändert. Die Wärmegewinnung ist nur im Rahmen der Heizungsanlage zu erwarten. Die dargestellte Maßnahme ist nicht Bestandteil der Lieferangelegenheit, sondern nur als Orientierungshilfe. Maßstab ist in jedem Fall der Maßstab. Raumhöhe ca. 2,50m, in Nebenräumen bzw. nach Bedarf abgeändert nach techn. Standards.

Planstand 08.08.2020



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 — 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.

Urban leben. Privat wohnen. In der Natur ankommen.

Haus 4 ist ein Zuhause für Menschen, die die Vorteile Wiens nicht aufgeben möchten und sich gleichzeitig nach mehr Ruhe, Privatsphäre und einem eigenen Stück Grün sehnen.

Die ca. 78,20 m² Wohnfläche sind bewusst effizient geplant und verteilen sich auf drei Zimmer. Dadurch entsteht ein Haus, das angenehm großzügig wirkt, ohne unnötige Verkehrsflächen zu produzieren.

Der private Garten mit ca. 45,73 m² erweitert den Wohnbereich ins Freie. Zusammen mit ca. 22,13 m² Terrasse und Balkon entstehen unterschiedliche Zonen für Essen, Entspannen und Rückzug.

Mit einem zusätzlichen Abstellraum von ca. 21,30 m² im Dachboden bietet Haus 4 außerdem etwas, das im Alltag häufig unterschätzt wird: Platz. Nicht zum Wohnen – sondern dafür, dass

die eigentlichen Wohnräume frei, ruhig und aufgeräumt bleiben können.

Qualität, die man jeden Tag spürt

Der Innenraum setzt auf langlebige Materialien statt kurzlebiger Trends. Parkettböden verleihen den Wohn- und Schlafbereichen Wärme, während hochwertiges Feinsteinzeug und ausgewählte Sanitärausstattung die Bäder prägen.

Technisch ist das Haus konsequent auf modernes Wohnen ausgerichtet: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Kühlfunktion und eine werkseitig integrierte Photovoltaikanlage bilden ein abgestimmtes Gesamtsystem.

Der Starkstromanschluss am Stellplatz berücksichtigt bereits heute die Mobilität von morgen.

Eckdaten: 3 Zimmer · ca. 78,20 m² Wohnfläche · ca. 45,73 m² Garten · ca. 22,13 m² Terrasse/Balkon · ca. 21,30 m² Dachboden-Abstellraum · ca. 5,32 m² Vorplatz · ca. 172,68 m² Nutzfläche gesamt

Kaufpreis: € 535.000,–

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