

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



Visualisierung

Objektnummer: 9011

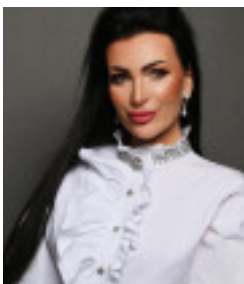
Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Skala-Straße 56
Art:	Haus - Reihenhhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,84 m ²
Nutzfläche:	195,64 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	55,23 m ²
Kaufpreis:	570.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



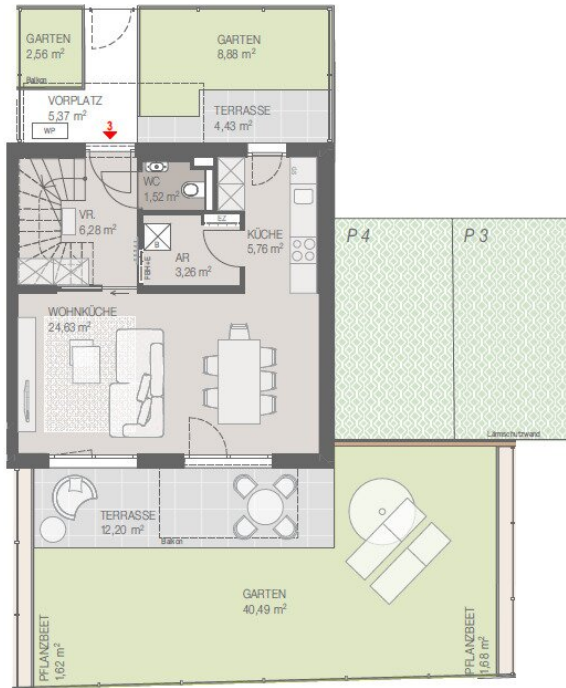
Nataliya Schweda

Ideal Real Immobilien GmbH
Strebersdorfer Platz 6

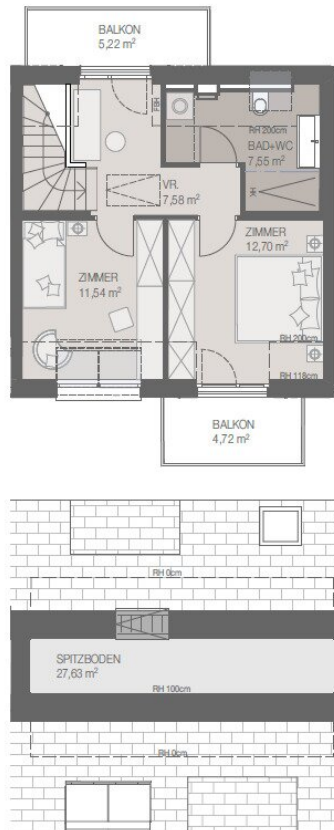




Erdgeschoss

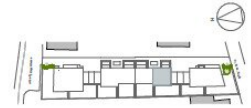


1. Dachgeschoss



DR. SKALA-STRASSE N°56

1210 Stammersdorf



HAUS 3

WOHNFLÄCHE 80,84 m²
GARTEN/ PLANZBEET 55,23 m²
TERRASSE/ BALKON 26,57 m²

0 1 M. ±1,75

HK	Handkühlschrank	Raum
FBH	Fußbodenheizung	Fluss
EZ	Elektronik	Fluss
B	Balkon	Fluss
AS	Abkühlung	Terrasse/ Balkon
RH	Raumhöhe	

Änderungen: Änderungen, Änderungen und konstruktive Maßnahmen vorbehalten. Bauteile und Bauelemente sind nicht festgelegt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben. Hausdurchschnitte, Küchen- und Sanitärbauelemente sind nicht maßstabsgerecht dargestellt. Änderungen der Küchenausführung, Spülplatz- und Geringhaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Die Angaben sind keine verbindliche Zusicherung, sondern nur als Richtungsangabe. Maßstab ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Raumhöhe ca. 2,50 m. In Hausknoten: Das Haus wird abgefragt nach hoch, fertig.

Planfest

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.

Haus 3 richtet sich an Menschen, die ein überschaubares Zuhause suchen, bei Freiraum und Stauraum jedoch keine Kompromisse eingehen möchten.

Auf ca. 80,84 m² Wohnfläche verteilen sich drei durchdacht geplante Zimmer. Besonders reizvoll ist das Verhältnis zwischen Wohnfläche und privaten Außenbereichen: Ein ca. 55,23 m² großer Garten und ca. 26,57 m² Terrasse/Balkon schaffen ein Wohngefühl, das weit über die reine Quadratmeterzahl hinausgeht.

Ob Familienfrühstück auf der Terrasse, Spielbereich für Kinder, Platz für den Hund oder ein stilvoll gestalteter Garten – hier entsteht ein privater Außenbereich mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten.

Ein außergewöhnlicher Mehrwert ist der ca. 27,63 m² große Abstellraum im Dachboden. Gerade bei kompakten modernen Häusern ist großzügiger Stauraum ein entscheidender Luxus: Saisonales, Sportausrüstung, Koffer oder persönliche Dinge verschwinden aus dem

täglichen Wohnbereich, ohne wertvolle Wohnfläche zu beanspruchen.

Architektur trifft Effizienz

Die massive Bauweise, hochwertige Fenster und ein durchdachtes Wärmeschutzkonzept stehen für langlebige Qualität.

Parkettböden in Wohn- und Schlafbereichen sowie hochwertiges Feinsteinzeug und Marken-Sanitärausstattung schaffen eine zurückhaltend elegante Basis für individuelle Einrichtungskonzepte.

Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Kühlfunktion und eine eigene PV-Anlage mit ca. 3,5–4 kWp verbinden zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem auf niedrige laufende Energiekosten ausgerichteten Konzept.

Eckdaten: 3 Zimmer · ca. 80,84 m² Wohnfläche · ca. 55,23 m² Garten · ca. 26,57 m² Terrasse/Balkon · ca. 27,63 m² Dachboden-Abstellraum · ca. 5,37 m² Vorplatz · ca. 195,64 m² Nutzfläche gesamt

Kaufpreis: € 570.000,–

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