

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



Visualisierung

Objektnummer: 9010

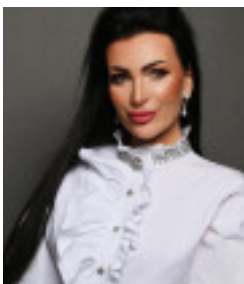
Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Skala-Straße 56
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,09 m ²
Nutzfläche:	133,58 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	35,45 m ²
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nataliya Schweda

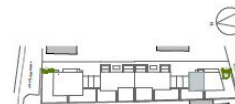
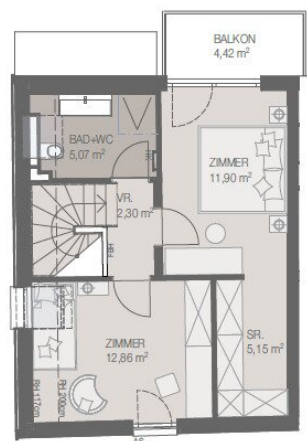
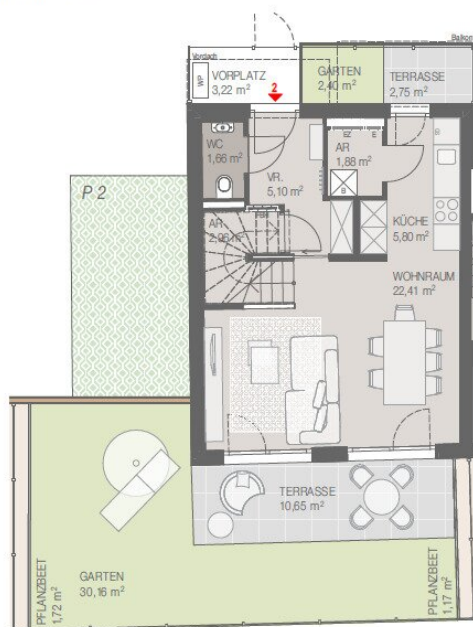
Ideal Real Immobilien GmbH
Strebersdorfer Platz 6





1210 Stammersdorf

1. Dachgeschoss



WOHNFLÄCHE	77,09 m²
GARTEN/ PFLANZBEET	35,45 m²
TERRASSE/ BALKON	17,82 m²



HK	Handhuchzeid gar	Rasen	☐
FBH	Fußbodenheizungsverteiler	Platz auf	☐
E	Elektroventiler	Fliesen	☐
EZ	Elektrozähler	Parkett	☐
B	Böde	Terrassen / Balkonflächen	☐
AS	Alarmanzeigeung		
RM	Raumhöhe		

Rechenintensive Behördenaufgaben, technischer und konstruktiver Maßnahmen vorzuziehen. Statische und baugewerkliche Details sind nicht planbar. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind an Angaben Hauswirtschaftlicher, Küchen- und Sanitäreinrichtung sind nicht messbar und definieren nur die Lage. Änderung der Gebäudeausstattung vorziehen. Splitplans- und Garteneingetragene im Kaufpreis nicht enthalten. Die dargestellte Mischung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur der Richtungsweisung. Möglichst bei jedem Fall der Kaufvertrag. Bauzeitraum ca. 2,5 Mio. in Niedersachsen. Nur. Nicht-einzig abgehängte nach besten Erfordern.



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.

Ein Zuhause für Menschen, die nicht möglichst viel Fläche suchen – sondern genau die richtige.

Haus 2 verbindet die Privatsphäre eines eigenen Hauses mit einem intelligent geplanten, angenehm kompakten Grundriss. Auf ca. 77,09 m² Wohnfläche entsteht ein modernes Zuhause mit drei Zimmern, privaten Freiflächen und hochwertiger technischer Ausstattung.

Im Erdgeschoss bildet der offen konzipierte Wohn-, Ess- und Küchenbereich das kommunikative Zentrum des Hauses. Großzügige Fensterflächen öffnen den Wohnraum nach außen und schaffen einen fließenden Übergang zur Terrasse und zum eigenen Garten.

Mit ca. 35,45 m² Garten und insgesamt ca. 15,05 m² Terrasse und Balkon bietet Haus 2 genau jene Freiräume, die das Wohnen im eigenen Haus besonders machen – Frühstück im Freien, entspannte Sommerabende oder einfach ein privater Rückzugsort mitten in Wien.

Das Dachgeschoss bildet die private Ebene des Hauses. Die klare Trennung zwischen Wohnen und Rückzug schafft ein Wohnkonzept, das sich besonders für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles eignet, die bewusst vom klassischen Wohnungseigentum in ein eigenes Haus wechseln möchten.

Ausstattung & Energie

Hochwertige Parkettböden, ausgewählte Feinsteinzeugfliesen und Sanitärausstattung namhafter Hersteller unterstreichen den Qualitätsanspruch des Projekts.

Eine energieeffiziente Luftwärmepumpe, durchgängige Fußbodenheizung und Kühlfunktion sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima.

Die bereits ab Werk integrierte Photovoltaikanlage mit ca. 3,5–4 kWp ergänzt das nachhaltige Energiekonzept. Ein Starkstromanschluss am PKW-Stellplatz schafft zudem die Voraussetzung für zeitgemäße E-Mobilität.

Eckdaten: 3 Zimmer · ca. 77,09 m² Wohnfläche · ca. 35,45 m² Garten · ca. 17,82 m² Terrasse/Balkon · ca. 3,22 m² Vorplatz · ca. 133,58 m² Nutzfläche gesamt

Kaufpreis: € 499.000,–

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