

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



Haus 1

Objektnummer: 9009

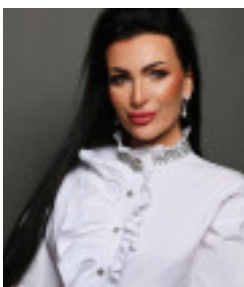
Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Skala-Straße 56
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,93 m²
Nutzfläche:	244,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nataliya Schweda

Ideal Real Immobilien GmbH
Strebersdorfer Platz 6
1210 Wien





[illegible][illegible]

Änderungen infolge Behinderungen, gesundheitlicher und konstruktive Maßnahmen vornehmen. Statistische und aus physikalische Details sind nicht Planvoll.

Die Wohnung und Rauminhalt sind an Angaben Gesundheitsrisiko, Gefahren- und Gesundheitszustand sind nicht messbar und können nur die Lage, Änderung der Nutzung, Nutzung vornehmen, Spielplatz und Gefährdungslage im Kontext der Wohnung. Die dargestellte Mitteilung ist nicht Bestandteil des Lieferauftrags, dient nur als Orientierungshilfe, Maßstab ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

Raumhöhe ca. 2,50m, in höheren bis niedriger als angegeben. Nach techn. Erfordern.

09.09.2020



ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH

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.

Modernes Wohnen mit eigenem Garten, Photovoltaik und nachhaltigem Energiekonzept

In Stammersdorf entsteht mit THE EIGHT ein hochwertiges Neubauprojekt mit insgesamt acht Doppel- und Reihenhäusern an zwei Adressen.

Haus 1 bietet auf rund 127,93 m² Wohnfläche ein großzügiges Zuhause mit vier Zimmern und attraktiven privaten Freiflächen.

Besonders hervorzuheben ist die Verbindung von Innen- und Außenbereich: Insgesamt stehen rund 39,53 m² Terrasse/Balkon sowie ein ca. 70,98 m² großer Eigengarten zur Verfügung. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und öffnen den Wohnbereich Richtung Garten.

DIE ECKDATEN

4 Zimmer

Wohnfläche: ca. 127,93 m²

Terrasse/Balkon: ca. 39,53 m²

Eigengarten: ca. 70,98 m²

Vorplatz: ca. 5,56 m²

Nutzfläche gesamt: ca. 244,00 m²

Endnutzerpreis: € 890.000,–

Fertigstellung: Frühjahr 2027

AUSSTATTUNG & WOHNKOMFORT

Das Haus wird in massiver Bauweise errichtet und setzt auf langlebige Materialien und eine zeitlose Architektur. In den Wohn- und Schlafräumen sind hochwertige Parkettböden vorgesehen. Großzügige, teilweise bodentiefe Fensterflächen schaffen helle Räume und einen direkten Bezug zum Außenbereich.

Die Bäder und WC-Bereiche werden mit hochwertigem Feinsteinzeug sowie Sanitärausstattung namhafter Markenhersteller ausgeführt.

Für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgt eine energieeffiziente Luftwärmepumpe in Kombination mit durchgängiger Fußbodenheizung und Kühlfunktion.

ENERGIEKONZEPT & PHOTOVOLTAIK

Bereits ab Werk erhält Haus 1 eine eigene Photovoltaikanlage mit ca. 3,5–4 kWp. Das Energiekonzept wurde von Beginn an auf einen hohen Eigenverbrauch und möglichst niedrige laufende Betriebskosten ausgelegt.

Die PV-Module sind nach Westen ausgerichtet, sodass ein größerer Teil der Stromproduktion in jene Tageszeit fällt, in der in vielen Haushalten tatsächlich mehr Energie benötigt wird.

Auch an E-Mobilität wurde gedacht: Am PKW-Stellplatz ist ein Starkstromanschluss vorgesehen.

LAGE – STAMMERSDORF

Hier verbindet sich die Ruhe des Wiener Stadtrands mit der Infrastruktur der Stadt. Die

bekannten Stammersdorfer Kellergassen und der Bisamberg liegen praktisch vor der Haustür und bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung, ebenso das Familienbad Stammersdorf. Die öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine gute Erreichbarkeit von Floridsdorf und in weiterer Folge der Wiener Innenstadt.

Haus 1 bietet damit vor allem eines: viel Platz, großzügige private Freiflächen und moderne Haustechnik in einer der angenehmsten Wohnlagen im Norden Wiens.

Kaufpreis für Endnutzer: € 890.000,–

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