Hallo Familien! Reihenhäuser in Stammersdorf

Objektnummer: 4694

Eine Immobilie von Funk Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,37 m²
Nutzfläche:	124,37 m²
Zimmer:	5
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	15,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	629.900,00 €
Betriebskosten:	114,84 €
USt.:	11,48 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5
1090 Wien

Fotocredits VI-Engineers/Toni Ruppersberger
IMMOBILIEN
FUNK

FUNK

FUNK

Fotocredits VI-Engineers/Toni Rappersberger
IMMOBILIEN
FUNK

IMMOBILIEN
FUNK

1210 Wien, Herrenholzgasse 7 Haus 18, Typ B2

ÜBERSICHT

STADT küsst LAND Wohnen in Stammersdorf

Ein Projekt von
VIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circa-angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024

IMMOBILIEN FUNK

1210 Wien, Herrenholzgasse 7 Haus 18, Typ B2

LAGEPLAN

STADT küsst LAND Wohnen in Stammersdorf

Photovoltaik-Module

Ein Projekt von
VIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circa-angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.20

IMMOBILIEN FUNK

1210 Wien, Herrenholzgasse 7 Haus 18, Typ B2

OBJEKTPLAN

STADT küsst LAND Wohnen in Stammersdorf

Wohnungsdetails:

Wohnfläche:	124,37 m²
Terrassen Gesamt:	31,98 m²
Gartenfläche:	15,47 m²
Grundstücksfläche:	97,40 m²
1 PKW Stellplatz	

Legende:

	Nutzungsgrenze
SS	Sickerschacht

Ein Projekt von
VIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

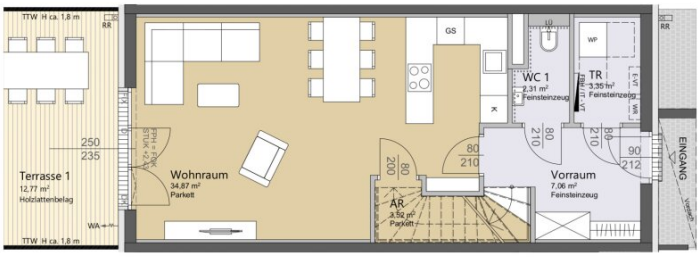
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circa-angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024

IMMOBILIEN FUNK

1210 Wien, Herrenholzgasse 7 Haus 18, Typ B2

ERDGESCHOSS

STADT küsst LAND Wohnen in Stammersdorf



Wohnungsdetails:

Wohnfläche:	124,37 m²
Terrassen Gesamt:	31,98 m²
Gartenfläche:	15,47 m²
Grundstücksfläche:	97,40 m²
1 PKW Stellplatz	

Legende:

AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler	SN	Schranknische
AS	Absturzsicherung	HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante
DK	Dreh-/Kippflügel	IT-VT	IT-Verteiler	TR	Technikraum
D	Drehflügel	K	Kühlschrank	TTW	Terrassentrennwand
E-VT	Elektroverteiler	LÜ	Lüfter	WA	Wasseranschluss
FIX	Fixverglasung	PV	Photovoltaik	WM	Waschmaschine
FBH	Fußbodenheizung	RR	Regenrohr	WP	Wärmepumpe
FPH	Fertigparapethöhe		Rigol	WR	Wechselrichter PV

Verfliesungen: H =ca.1,20m (4 Fliesen) H = ca. Zargenoberkante

Ein Projekt von VIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

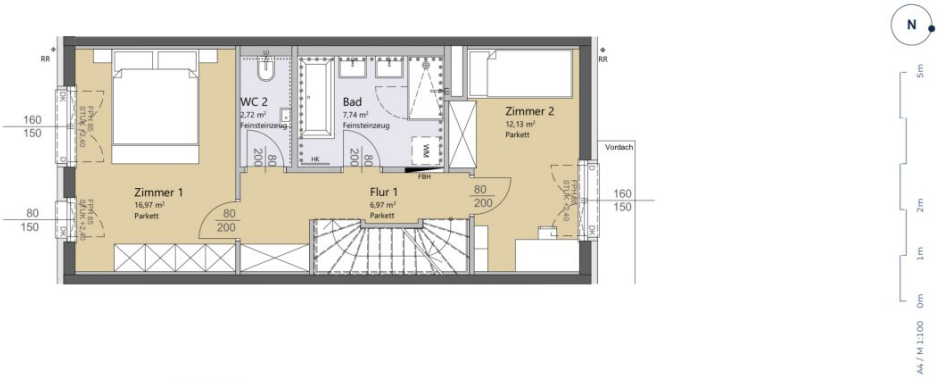
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circa-angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024

IMMOBILIEN FUNK

1210 Wien, Herrenholzgasse 7 Haus 18, Typ B2

1. OBERGESCHOSS

STADT küsst LAND Wohnen in Stammersdorf



Wohnungsdetails:

Wohnfläche:	124,37 m²
Terrassen Gesamt:	31,98 m²
Gartenfläche:	15,47 m²
Grundstücksfläche:	97,40 m²
1 PKW Stellplatz	

Legende:

AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler	SN	Schranknische
AS	Absturzsicherung	HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante
DK	Dreh-/Kippflügel	IT-VT	IT-Verteiler	TR	Technikraum
D	Drehflügel	K	Kühlschrank	TTW	Terrassentrennwand
E-VT	Elektroverteiler	LÜ	Lüfter	WA	Wasseranschluss
FIX	Fixverglasung	PV	Photovoltaik	WM	Waschmaschine
FBH	Fußbodenheizung	RR	Regenrohr	WP	Wärmepumpe
FPH	Fertigparapethöhe		Rigol	WR	Wechselrichter PV

Verfliesungen: H =ca.1,20m (4 Fliesen) H = ca. Zargenoberkante

Ein Projekt von VIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

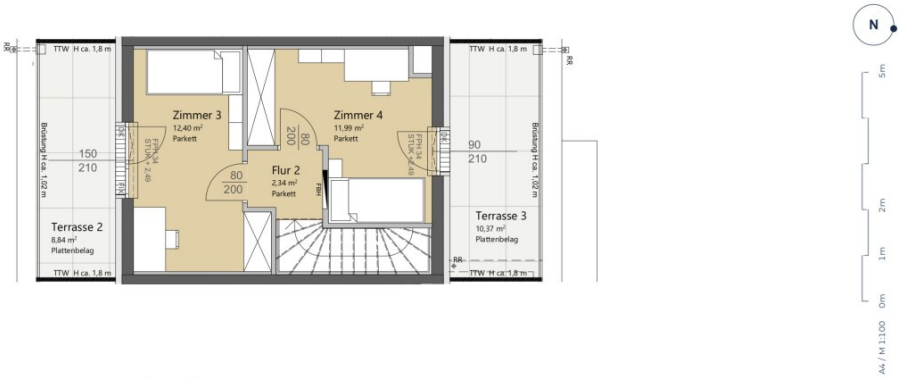
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circa-angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024

IMMOBILIEN FUNK

1210 Wien, Herrenholzgasse 7 Haus 18, Typ B2

2. OBERGESCHOSS

STADT küsst LAND Wohnen in Stammersdorf



Wohnungsdetails:

Wohnfläche:	124,37 m²
Terrassen Gesamt:	31,98 m²
Gartenfläche:	15,47 m²
Grundstücksfläche:	97,40 m²
1 PKW Stellplatz	

Legende:

AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler	SN	Schranknische
AS	Absturzsicherung	HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante
DK	Dreh-/Kippflügel	IT-VT	IT-Verteiler	TR	Technikraum
D	Drehflügel	K	Kühlschrank	TTW	Terrassentrennwand
E-VT	Elektroverteiler	LÜ	Lüfter	WA	Wasseranschluss
FIX	Fixverglasung	PV	Photovoltaik	WM	Waschmaschine
FBH	Fußbodenheizung	RR	Regenrohr	WP	Wärmepumpe
FPH	Fertigparapethöhe		Rigol	WR	Wechselrichter PV

Verfliesungen: H =ca.1,20m (4 Fliesen) H = ca. Zargenoberkante

Ein Projekt von VIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

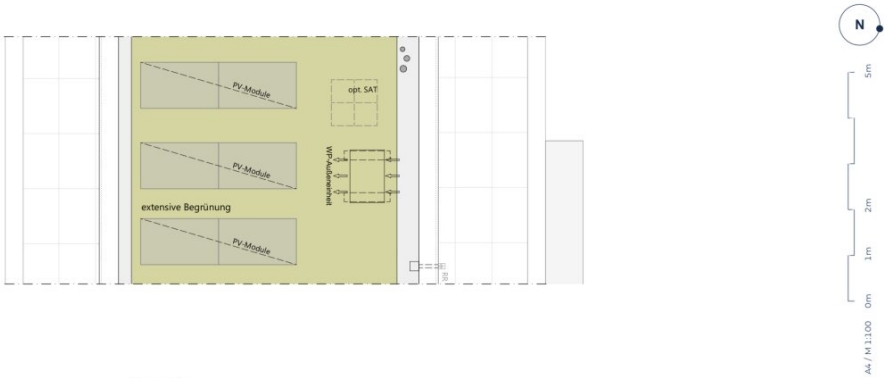
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circa-angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024

IMMOBILIEN FUNK

1210 Wien, Herrenholzgasse 7 Haus 18, Typ B2

DACHDRAUFSICHT

STADT küsst LAND Wohnen in Stammersdorf



Wohnungsdetails:

Wohnfläche:	124,37 m²
Terrassen Gesamt:	31,98 m²
Gartenfläche:	15,47 m²
Grundstücksfläche:	97,40 m²
1 PKW Stellplatz	

Legende:

AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler	SN	Schranknische
AS	Absturzsicherung	HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante
DK	Dreh-/Kippflügel	IT-VT	IT-Verteiler	TR	Technikraum
D	Drehflügel	K	Kühlschrank	TTW	Terrassentrennwand
E-VT	Elektroverteiler	LÜ	Lüfter	WA	Wasseranschluss
FIX	Fixverglasung	PV	Photovoltaik	WM	Waschmaschine
FBH	Fußbodenheizung	RR	Regenrohr	WP	Wärmepumpe
FPH	Fertigparapethöhe		Rigol	WR	Wechselrichter PV

Verfliesungen: H =ca.1,20m (4 Fliesen) H = ca. Zargenoberkante

Ein Projekt von VIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circa-angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024

IMMOBILIEN FUNK

Objektbeschreibung

In ruhiger Wohnlage des Weinorts **Stammersdorf**, einem der beliebtesten Stadtteile Wiens, wurden in Kooperation mit der Niederösterreichischen Versicherung Reihenhäuser, ideal für Familien, errichtet. Hier wohnen Sie im Grünen und doch in der Stadt.

Die freifinanzierten Reihenhäuser mit Eigengärten und Terrassen sowie PKW-Stellplätzen mit nachrüstbarer E-Lademöglichkeit sind bereits bezugsfertig. **Ansprechende Grundrisse** mit 4 oder 5 Zimmern, eine **werthaltige Qualität** dank Ziegelmassivbauweise, ein **nachhaltiges Energiekonzept** mit hauseigener Luftwärmepumpe und Photovoltaik-Anlage am Dach, eine hochwertige Ausstattung wie Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz mit Elektroantrieb, Eichenparkettböden und Feinsteinzeug zeichnen zudem das moderne Projekt aus.

Das **Reihenhaus 18** befindet sich in der Herrenholzgasse 7, 1210 Wien und wird auf einem ca. 97 m² großen Eigengrund errichtet. Seinen künftigen Bewohnern bietet es zudem eine komfortable Wohnfläche im Ausmaß von insgesamt ca. 124 m², angeordnet auf drei Geschoßen mit 5 Zimmern, 2 Toiletten, einem großen Badezimmer, dem Technikraum und einem Abstellraum, sowie einer südseitig ausgerichteten Terrasse mit ca. 12 m², die sich zu einem gemütlichen Gartenbereich mit ca. 15 m² öffnet. Im Dachgeschoß befinden sich zudem zwei Dachterrassen mit ca. 10 m² und 8 m². Diesem Reihenhaus ist ein Parkplatz direkt vor der Haustüre zugewiesen. Der Kaufpreis für den KFZ-Platz beträgt 19.000,00 € .

Das Raumkonzept des Hauses präsentiert sich im Detail wie folgt:

Vom überdachten Zugangsbereich der Liegenschaft betreten Sie den Vorraum (ca. 7,06 m²), der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Rechter Hand finden Sie den Haustechnikraum (ca. 3,35 m²) samt hauseigener Wärmepumpe. Angrenzend ist die Toilette (ca. 2,31 m²) mit Handwaschbecken vorgesehen. Linker Hand führt Sie eine Innentreppe in die oberen zwei Geschoße. Weiter geradeaus gelangen Sie direkt in die offen konzipierte Wohnküche (ca. 34,87 m²), wobei linker Hand ein Abstellraum (ca. 3,52 m²) unterhalb der Stiege konzipiert ist. Von der ansprechenden Wohnküche gelangen Sie zur südseitig ausgerichteten Terrasse (ca. 12,77 m²) und einem gemütlichen Garten (15,47 m²) mit eigener Gartenhütte.

Im 01. Obergeschoß erschließt der zentral angelegte Flur (ca. 6,97 m²) zwei großzügige Schlafzimmer. Eines davon ist als Master-Bedroom (ca. 16,97 m²) mit Platz für einen großen Schrank geplant. Das andere Schlafzimmer weist eine Fläche von ca. 12,13 m² auf. Ein geräumiges Badezimmer (ca. 7,74 m²) mit Badewanne und Dusche, einem Doppelwaschtisch, einem Handtuchheizkörper sowie dem Waschmaschinenanschluss finden Sie ebenso wie ein

separates WC (ca. 2,66 m²) mit Handwaschbecken und eine zusätzliche Abstellnische. Die Innenstiege führt Sie vom Flur aus in das lichtdurchflutete Dachgeschoß, das zwei weitere Schlafräume mit jeweils eigenen Dachterrassen bietet.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://funk.service.immo/registrieren/de

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.

Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <3.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.