

## Stadt küsst Land: Reihenhäuser jetzt fertiggestellt.



**Objektnummer: 3534**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**



Mitglied des  
immobilienring.at

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaus                       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 119,14 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 119,14 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 70,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 36,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,65                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 634.900,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 168,84 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 16,88 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Walter Mitterstöger**

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











1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 8, Typ A1

## ÜBERSICHT



Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**  
WIENNA INTERNATIONAL

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben 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 5 Haus 8, Typ A1

## LAGEPLAN



Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**  
WIENNA INTERNATIONAL

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben 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 5 Haus 8, Typ A1

## OBJEKTPLAN



### Wohnungsdetails:

**Wohnfläche:** 119,38 m<sup>2</sup>  
**Terrassen Gesamt:** 14,64 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 48,28 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 161,24 m<sup>2</sup>  
**1 PKW Stellplatz**

### Legende:

 Nutzungsgrenze  
**SS** Sickerschacht

Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**

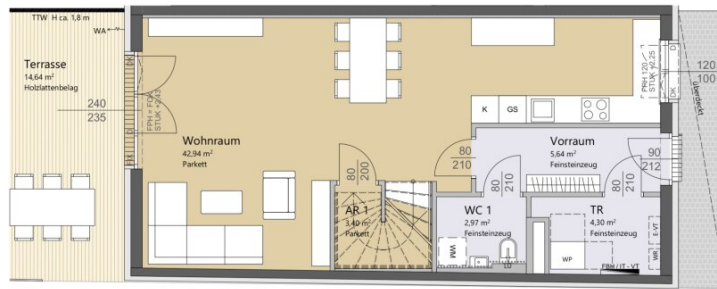
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen 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 5 Haus 8, Typ A1

## ERDGESCHOSS



**Wohnungsdetails:**

**Wohnfläche:** 119,38 m<sup>2</sup>  
**Terrassen Gesamt:** 14,64 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 48,28 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 161,24 m<sup>2</sup>  
**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       |
| <b>Verfliesen:</b> |                   |       | ..... H = ca. 1,20m (4 Fliesen) | ..... | H = ca. Zargenoberkante |

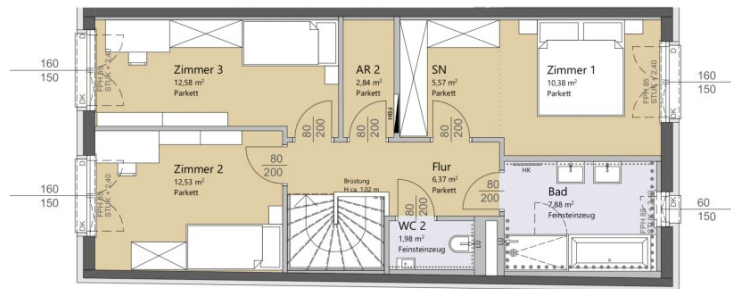
Ein Projekt von  
**VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS**

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben 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



1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 8, Typ A1

## 1. OBERGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 119,38 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 14,64 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 48,28 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 161,24 m<sup>2</sup>  
1 PKW Stellplatz

### Legende:

|      |                   |       |                           |       |                         |
|------|-------------------|-------|---------------------------|-------|-------------------------|
| AR   | Abstellraum       | GS    | Geschirrspüler            | SN    | Schrankschleife         |
| 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 |

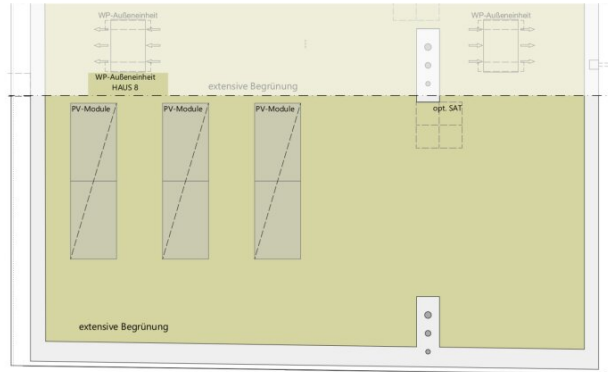
Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baulanzen 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



1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 8, Typ A1

## DACHDRAUFSICHT



**Wohnungsdetails:**

**Wohnfläche:** 119,38 m<sup>2</sup>  
**Terrassen Gesamt:** 14,64 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 48,28 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 161,24 m<sup>2</sup>  
**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  |                         |
| <b>Verfliegungen:</b> |                   |       | .....              | H = ca.1,20m (4 Fliesen) | *****              | H = ca. Zargenoberkante |



Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben 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





## Objektbeschreibung

### Projektbeschreibung

**Das soeben fertiggestellte Neubauprojekt „STADT küsst LAND“** ist ein Bauvorhaben von VI-Engineers Bauträger GmbH & Co KG und entsteht zentrumsnah in Stammersdorf auf einem ca. 10.000 m<sup>2</sup> großen Areal, eingebettet zwischen Brünner Straße und Jedlersdorfer Straße in 1210 Wien. Es umfasst insgesamt 46 freifinanzierte Reihenhäuser mit Eigengärten und Terrassen sowie 53 zugewiesene PKW-Stellplätze mit nachrüstbarer E-Lademöglichkeit. Ansprechende Grundrisse, eine werthaltige Qualität dank Ziegelmassivbauweise, ein nachhaltiges Energiekonzept mit hauseigener Luftwärmepumpe und Photovoltaik-Anlage am Dach, eine hochwertige Ausstattung wie Fußbodenheizung, außenliegender Sonnenschutz mit Elektroantrieb, Eichenparkettböden und Feinsteinzeug zeichnen zudem das moderne Projekt aus. *Alle Bilder: © VI-Engineers/ Toni Rappersberger. Fotos Innenräume: Musterhaus.*  
**Machen Sie sich selbst ein Bild- wir führen Sie gerne durch die Häuser.**

Das **Reihenhaus 8** befindet sich in der Herrenholzgasse 5, 1210 Wien und wird auf einem ca. 161 m<sup>2</sup> großen Eigengrund errichtet. Seinen künftigen Bewohnern bietet es zudem eine komfortable Wohnfläche im Ausmaß von insgesamt ca. 117 m<sup>2</sup>, angeordnet auf zwei Geschoßen mit 4 Zimmern, 2 Toiletten, einem großen Badezimmer, dem Technikraum und 2 Abstellräumen, sowie einer westseitig ausgerichteten Terrasse mit ca. 14 m<sup>2</sup>, die sich zu einem ansprechenden Gartenbereich mit ca. 48 m<sup>2</sup> öffnet. Diesem Reihenhaus ist ein Parkplatz in unmittelbarer Nähe des Objekts zugewiesen. Der Kaufpreis für den KFZ-Platz beträgt 19.000,00 € .

### Das Raumkonzept des Hauses präsentiert sich im Detail wie folgt:

Vom hauseigenen Vorgarten samt Gartenhütte sowie dem überdachten Eingangsbereich der Liegenschaft betreten Sie den Vorraum (ca. 5,64 m<sup>2</sup>), der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Linker Hand finden Sie den Technikraum (ca. 4,32 m<sup>2</sup>) mit hauseigener Luftwärmepumpe, angrenzend ist die Toilette (ca. 2,91 m<sup>2</sup>) mit Handwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss geplant. Weiter geradeaus gelangen Sie direkt in die offen konzipierte, attraktive Wohnküche (ca. 42,98 m<sup>2</sup>), von welcher Sie linker Hand eine Innentreppe in das Obergeschoß führt. Der Bereich unterhalb der Stiege ist als Abstellraum (ca. 3,40 m<sup>2</sup>) geplant. Von der Wohnküche gelangen Sie weiter gerade aus zur westseitig ausgerichteten Terrasse (ca. 14,65 m<sup>2</sup>) und einem ansprechenden Garten (48,39 m<sup>2</sup>).

Im Obergeschoß erschließt der zentral angelegte Flur (ca. 6,44 m<sup>2</sup>) drei großzügige Schlafräume. Eines davon ist als Master-Bedroom (ca. 15,77 m<sup>2</sup>) mit Schrankraum geplant. Die beiden anderen Schlafzimmer weisen Flächen von ca. 12,42 m<sup>2</sup> und 12,65 m<sup>2</sup> auf. Ein lichtdurchflutetes Badezimmer (ca. 7,82 m<sup>2</sup>) mit Badewanne und Dusche, einem Doppelwaschtisch sowie einem Handtuchheizkörper finden Sie ebenso wie ein separates WC (ca. 1,98 m<sup>2</sup>) mit Handwaschbecken und einen zusätzlichen Abstellraum (ca. 2,81 m<sup>2</sup>).

**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) - <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](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
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.