

## Stadt küsst Land: Reihenhäuser jetzt fertiggestellt. Open House am Fr. 2.5., 13 bis 16 Uhr. Herrenholzgasse 5



**Objektnummer: 3519**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## 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>	124,37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	124,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	629.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,32 €
<b>USt.:</b>	16,63 €
<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

**OPEN HOUSE**  
**Fr. 2.5.2025 13-16 Uhr**  
 Herrenholzgasse 5

© U-Engineers/ Toni Rappengl

**STADT küst LAND**  
 Wohnen in Stammersdorf

IMMOBILIEN **FUNK**









©VI-Engineers/ Toni Rappersberger

IMMOBILIEN  
**FUNK**

1210 Wien, Herrenholzgasse 7 Haus 18, Typ B2

# ÜBERSICHT



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 7 Haus 18, Typ B2

# 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





1210 Wien, Herrenholzgasse 7 Haus 18, Typ B2

# OBJEKTPLAN



### Wohnungsdetails:

**Wohnfläche:** 124,37 m<sup>2</sup>  
**Terrassen Gesamt:** 31,98 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 15,47 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 97,40 m<sup>2</sup>  
**1 PKW Stellplatz**

### Legende:

Nutzungsgrenze  
 Sickerschacht

Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS** VIENNA 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 Ausstattungsbearbeitung. 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



**Wohnungsdetails:**

- Wohnfläche:** 124,37 m<sup>2</sup>
- Terrassen Gesamt:** 31,98 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche:** 15,47 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche:** 97,40 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	RI	Rigol	WR	Wechselrichter PV
	Verfliesungen:	.....	H = ca. 1,20m (4 Fliesen)	.....	H = ca. Zargenoberkante

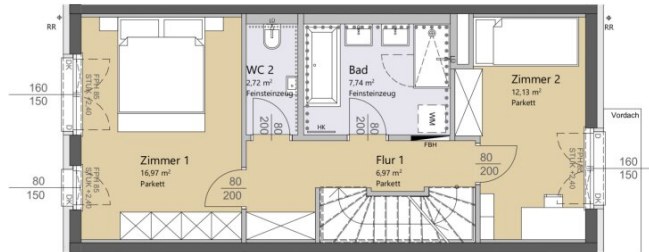
Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS** VIENNA INTERNATIONAL

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



1210 Wien, Herrenholzgasse 7 Haus 18, Typ B2

# 1. OBERGESCHOSS



**Wohnungsdetails:**

- Wohnfläche:** 124,37 m<sup>2</sup>
- Terrassen Gesamt:** 31,98 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche:** 15,47 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche:** 97,40 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
FBH	Fertigparapethöhe	□□□□	Rigol	WR	Wechselrichter PV
<b>Verfliesen:</b>		.....	H = ca. 1,20m (4 Fliesen)	.....	H = ca. Zargenoberkante

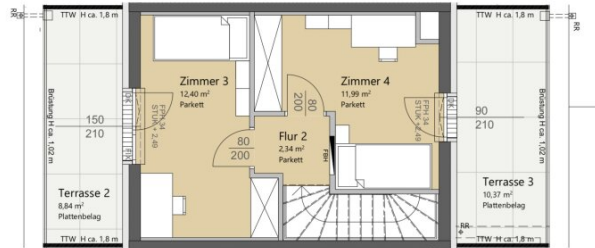
Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS** VIENNA INTERNATIONAL

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 Bauleranzen 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 7 Haus 18, Typ B2

## 2. OBERGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

**Wohnfläche:** 124,37 m<sup>2</sup>  
**Terrassen Gesamt:** 31,98 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 15,47 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 97,40 m<sup>2</sup>  
**1 PKW Stellplatz**

### Legende:

AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler	SN	Schrankschne
AS	Absturzicherung	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
Verfliegungen:		.....	H=ca.1,20m (4 Fliesen)	.....	H = ca. Zargenoberkante

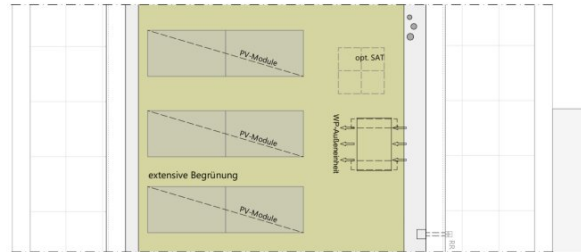
Ein Projekt von  
**VIENNA INTERNATIONAL**  
**ENGINEERS**

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 Bauleranzen 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 7 Haus 18, Typ B2

# DACHDRAUFSICHT



**Wohnungsdetails:**

Wohnfläche: 124,37 m<sup>2</sup>  
 Terrassen Gesamt: 31,98 m<sup>2</sup>  
 Gartenfläche: 15,47 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche: 97,40 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

Verfliegungen: ..... 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 Bauleranzen 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 18** befindet sich in der Herrenholzgasse 7, 1210 Wien und wird auf einem ca. 97 m<sup>2</sup> großen Eigengrund errichtet. Seinen künftigen Bewohnern bietet es zudem eine komfortable Wohnfläche im Ausmaß von insgesamt ca. 124 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, die sich zu einem gemütlichen Gartenbereich mit ca. 15 m<sup>2</sup> öffnet. Im Dachgeschoß befinden sich zudem zwei Dachterrassen mit ca. 10 m<sup>2</sup> und 8 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>), der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Rechter Hand finden Sie den Haustechnikraum (ca. 3,35 m<sup>2</sup>) samt hauseigener Wärmepumpe. Angrenzend ist die Toilette (ca. 2,31 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>), wobei linker Hand ein Abstellraum (ca. 3,52 m<sup>2</sup>) unterhalb der Stiege konzipiert ist. Von der ansprechenden Wohnküche gelangen Sie zur südseitig ausgerichteten Terrasse (ca. 12,77 m<sup>2</sup>) und einem gemütlichen Garten (15,47 m<sup>2</sup>) mit eigener Gartenhütte.

Im 01. Obergeschoß erschließt der zentral angelegte Flur (ca. 6,97 m<sup>2</sup>) zwei großzügige Schlafzimmer. Eines davon ist als Master-Bedroom (ca. 16,97 m<sup>2</sup>) mit Platz für einen großen Schrank geplant. Das andere Schlafzimmer weist eine Fläche von ca. 12,13 m<sup>2</sup> auf. Ein geräumiges Badezimmer (ca. 7,74 m<sup>2</sup>) mit Badewanne und Dusche, einem Doppelwaschtisch, einem Handtuchheizkörper sowie dem Waschmaschinenanschluss finden Sie ebenso wie ein separates WC (ca. 2,66 m<sup>2</sup>) mit Handwaschbecken und eine zusätzliche Abstellnische. Die Innentreppe 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) - <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 <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