

## Stadt küsst Land: Reihenhäuser jetzt fertiggestellt.



**Objektnummer: 3535**

**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>                   | 117,30 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 117,30 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 44,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 36,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,65                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 621.900,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 158,76 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 15,88 €                                 |
| <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







©VI-Engineers/Toni Rappersberger



©VI-Engineers/Toni Rappersberger



1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 9, Typ A1

# ÜBERSICHT



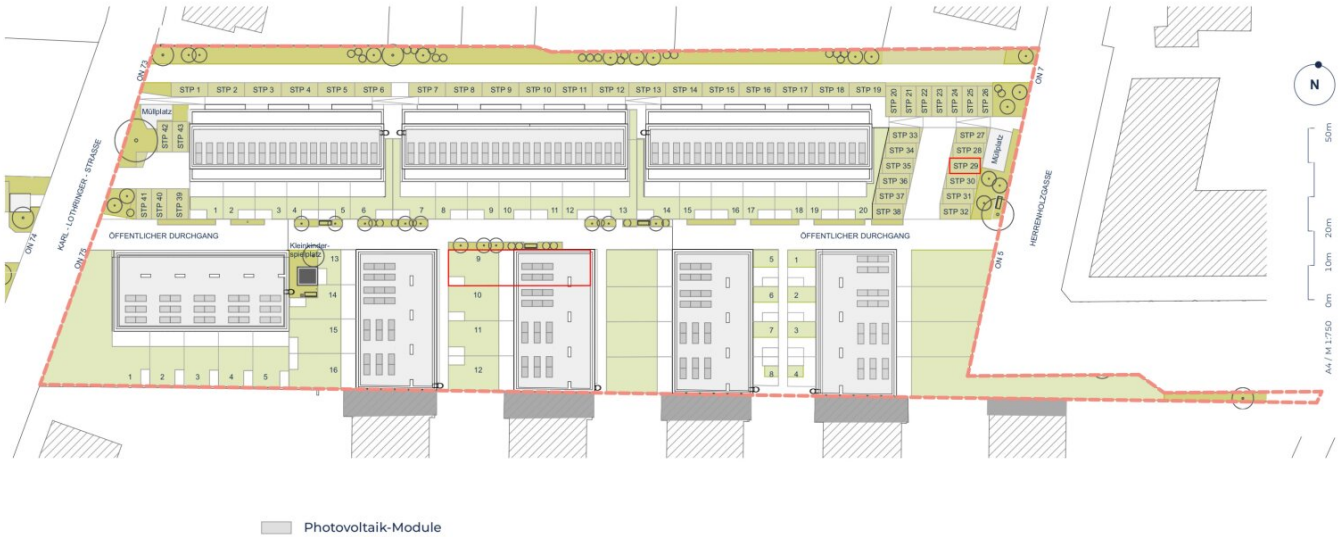
Ein Projekt von  
**VIENNA INTERNATIONAL**  
**ENGINEERS**

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 5 Haus 9, 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



1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 9, Typ A1

# OBJEKTPLAN



### Wohnungsdetails:

**Wohnfläche:** 117,30 m<sup>2</sup>  
**Terrassen Gesamt:** 14,32 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 44,72 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 141,65 m<sup>2</sup>  
**1 PKW Stellplatz**

### Legende:

 Nutzungsgrenze  
**SS** 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 Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024

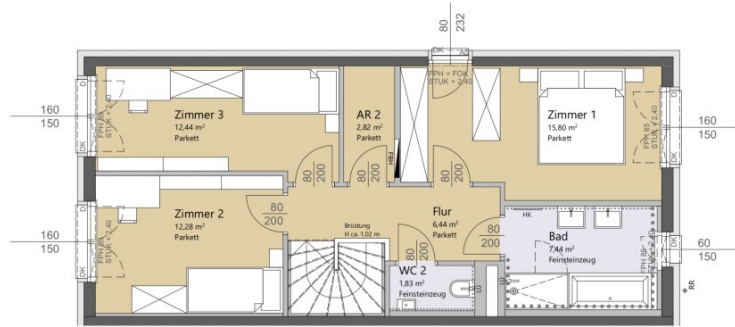
**IMMOBILIEN FUNK**





1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 9, Typ A1

# 1. OBERGESCHOSS



**Wohnungsdetails:**

- Wohnfläche:** 117,30 m<sup>2</sup>
- Terrassen Gesamt:** 14,32 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche:** 44,72 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche:** 141,65 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       |
| <b>Verfliesen:</b> |                   | ..... | H = ca. 1,20m (4 Fliesen) | ..... | H = ca. Zargenoberkante |

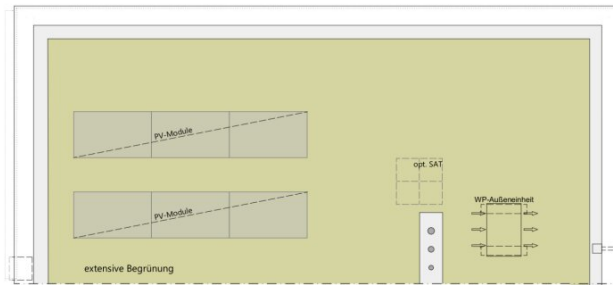
Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**

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 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 9, Typ A1

# DACHDRAUFSICHT



**Wohnungsdetails:**

- Wohnfläche:** 117,30 m<sup>2</sup>
- Terrassen Gesamt:** 14,32 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche:** 44,72 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche:** 141,65 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  
**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



# 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 9** befindet sich in der Herrenholzgasse 5, 1210 Wien und wird auf einem ca. 143 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 großen Gartenbereich mit ca. 44 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 Vorplatz 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. 3,79 m<sup>2</sup>) mit hauseigener Luftwärmepumpe, angrenzend ist die Toilette (ca. 2,76 m<sup>2</sup>) mit Handwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss geplant. Weiter geradeaus gelangen Sie direkt in die offen konzipierte, attraktive Wohnküche (ca. 42,67 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. 14,41 m<sup>2</sup>) und einem ansprechenden Garten (44,99 m<sup>2</sup>) mit eigener Gartenhütte.

Im Obergeschoß erschließt der zentral angelegte Flur (ca. 6,44 m<sup>2</sup>) drei großzügige Schlafräume. Eines davon ist als Master-Bedroom (ca. 15,80 m<sup>2</sup>) mit Schrankraum geplant. Die beiden anderen Schlafzimmer weisen Flächen von ca. 12,44 m<sup>2</sup> und 12,28 m<sup>2</sup> auf. Ein lichtdurchflutetes Badezimmer (ca. 7,44 m<sup>2</sup>) mit Badewanne und Dusche, einem Doppelwaschtisch sowie einem Handtuchheizkörper finden Sie ebenso wie ein separates WC (ca. 1,83 m<sup>2</sup>) mit Handwaschbecken und einen zusätzlichen Abstellraum (ca. 2,82 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 <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