

## Stadt küsst Land: Reihenhäuser jetzt fertiggestellt.



**Objektnummer: 4011**

**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>	120,49 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	649.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,36 €
<b>USt.:</b>	17,14 €
<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 1, 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 1, Typ A1

# LAGEPLAN



Photovoltaik-Module

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 1, Typ A1

# OBJEKTPLAN



## Wohnungsdetails:

**Wohnfläche:** 120,49 m<sup>2</sup>  
**Terrassen Gesamt:** 14,66 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 77,67 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 197,93 m<sup>2</sup>  
**1 PKW Stellplatz**

## Legende:

 Nutzungsgrenze  
 Sickerschacht

Ein Projekt von  
**VIENGRA INTERNATIONAL**  
**ENGINEERS**

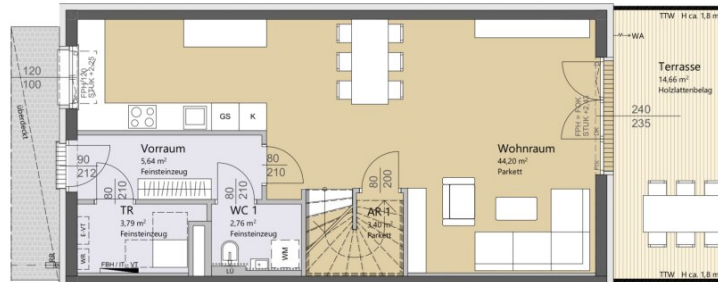
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen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

**IMMOBILIEN**  
**FUNK**



1210 Wien, Herrenholzgasse 5 Haus 1, Typ A1

# ERDGESCHOSS



**Wohnungsdetails:**

- Wohnfläche:** 120,49 m<sup>2</sup>
- Terrassen Gesamt:** 14,66 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche:** 77,67 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche:** 197,93 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
FBH	Fertigparapethöhe	RI	Rigol	WR	Wechselrichter PV
<b>Verfliesen:</b>		.....	H = ca. 1,20m (4 Fliesen)	.....	H = ca. Zargenoberkante

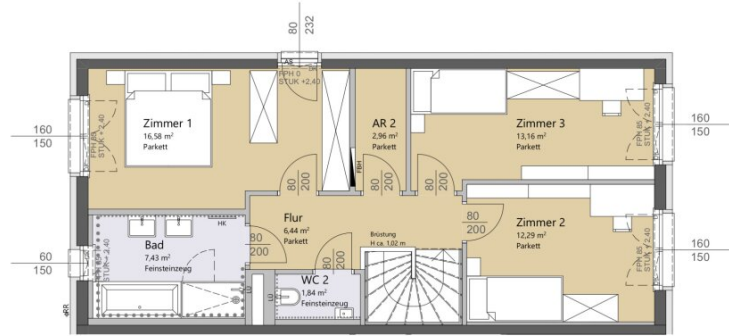
Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS** VIENNA INTERNATIONAL

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 5 Haus 1, Typ A1

# 1. OBERGESCHOSS



**Wohnungsdetails:**

- Wohnfläche:** 120,49 m<sup>2</sup>
- Terrassen Gesamt:** 14,66 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche:** 77,67 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche:** 197,93 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

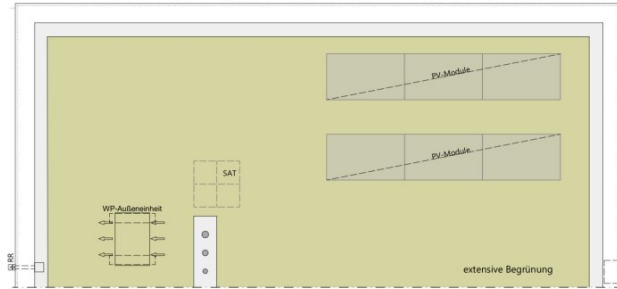
Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**

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 1, Typ A1

# DACHDRAUFSICHT



AA / N.11.00 0m

### Wohnungsdetails:

- Wohnfläche: 120,49 m<sup>2</sup>
- Terrassen Gesamt: 14,66 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: 77,67 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 197,93 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
Verfliegungen:		.....	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 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 1** befindet sich in der Herrenholzgasse 5, 1210 Wien und wird auf einem ca. 201 m<sup>2</sup> großen Eigengrund errichtet. Seinen künftigen Bewohnern bietet es zudem eine komfortable Wohnfläche im Ausmaß von insgesamt ca. 120 m<sup>2</sup>, angeordnet auf zwei Geschoßen mit 4 Zimmern, 2 Toiletten, einem großen Badezimmer, dem Technikraum und 2 Abstellräumen, sowie einer ostseitig ausgerichteten Terrasse mit ca. 15 m<sup>2</sup>, die sich zu einem großen Gartenbereich mit ca. 78 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. Rechter 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. 44,20 m<sup>2</sup>), von welcher Sie rechter 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 geradeaus zur ostseitig ausgerichteten Terrasse (ca. 15,04 m<sup>2</sup>) und dem großzügig angelegten Garten (ca. 78,83 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. 16,58 m<sup>2</sup>) mit Schrankraum geplant. Die beiden anderen Schlafzimmer weisen Flächen von ca. 13,16 m<sup>2</sup> und 12,29 m<sup>2</sup> auf. Ein lichtdurchflutetes Badezimmer (ca. 7,43 m<sup>2</sup>) mit Badewanne und Dusche, einem Doppelwaschtisch sowie einem Handtuchheizkörper finden Sie ebenso wie ein separates WC (ca. 1,84 m<sup>2</sup>) mit Handwaschbecken und einen zusätzlichen Abstellraum (ca. 2,96 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