

**Hallo Familien! Reihenhäuser in Stammersdorf**



**Objektnummer: 4359**

**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>	122,22 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	122,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	669.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,84 €
<b>USt.:</b>	16,28 €
<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, Karl-Lothringer-Straße 74 Haus 4, Typ B4



## ÜBERSICHT



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 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: 20.02.2023

**IMMOBILIEN FUNK**

1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 74 Haus 4, Typ B4

## LAGEPLAN



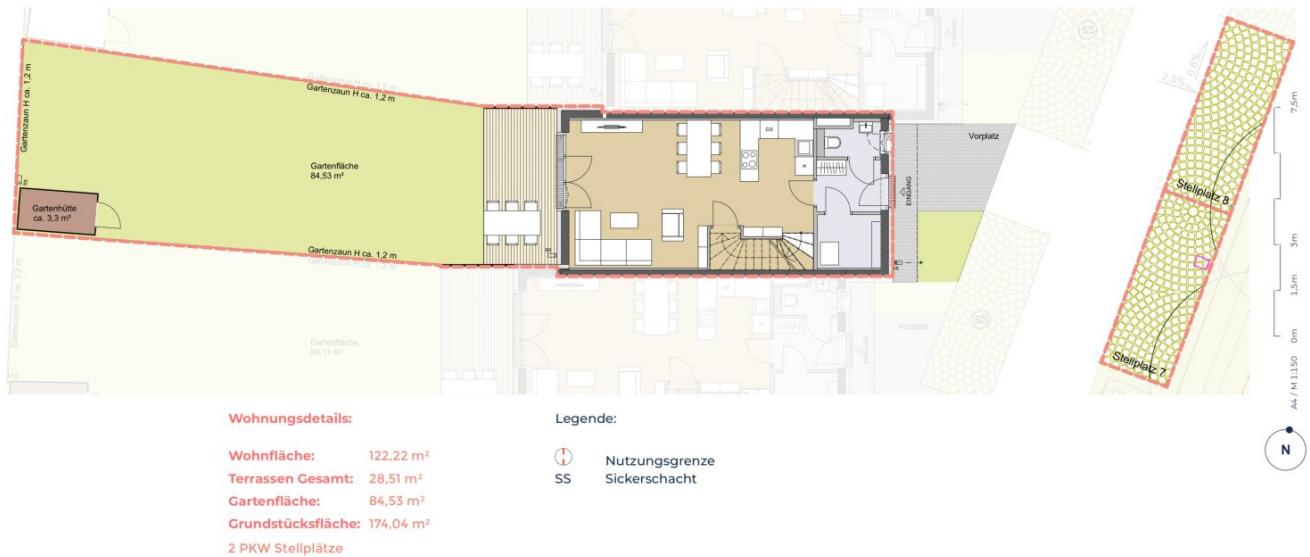
Ein Projekt von  
**VIE** VIENNA INTERNATIONAL  
ENGINEERS

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind 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: 20.02.2023

**IMMOBILIEN FUNK**

**1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 74 Haus 4, Typ B4**

## OBJEKTPLAN



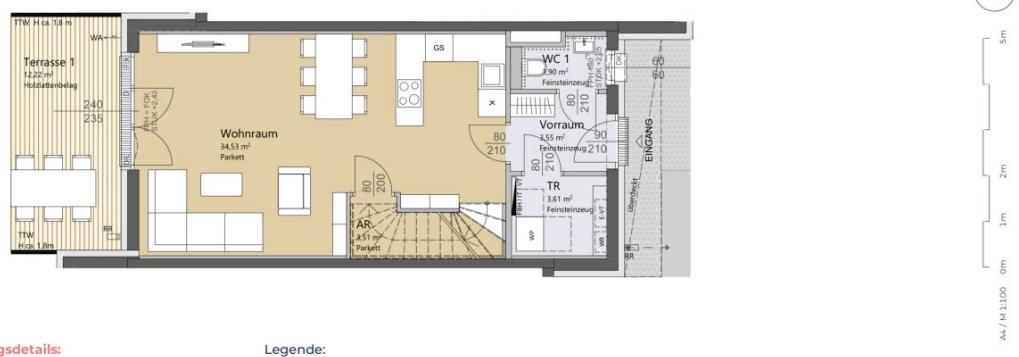
Ein Projekt von  
**VIE** VIENNA INTERNATIONAL  
ENGINEERS

Aenderung infolge Behördenaflagen, 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 I. Bau und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 20.02.2023



1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 74 Haus 4, Typ B4

## ERDGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

**Wohnfläche:** 122,22 m<sup>2</sup>  
**Terrassen Gesamt:** 28,51 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 84,53 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 174,04 m<sup>2</sup>  
**2 PKW Stellplätze**

### Legende:

AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler	SN	Schränkische
AS	Absturzsicherung	HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante
DK	Dreh-/Kippflügel	IT-VT	IT-Verteiler	TR	Technikraum
D	Drehfügel	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		

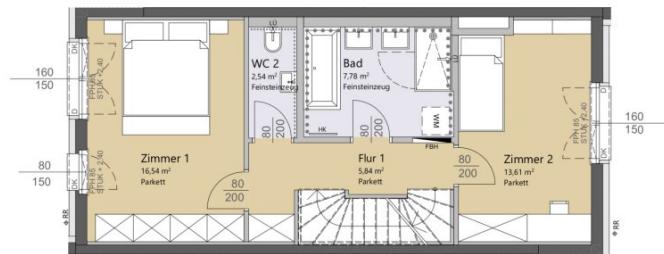
Ein Projekt von  
**VIE** VIENNA INTERNATIONAL  
 ENGINEERS

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind 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: 20.02.2023



1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 74 Haus 4, Typ B4

## 1. OBERGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

**Wohnfläche:** 122,22 m<sup>2</sup>  
**Terrassen Gesamt:** 28,51 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 84,53 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 174,04 m<sup>2</sup>  
**2 PKW Stellplätze**

### Legende:

AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler	SN	Schränkische
AS	Absturzsicherung	HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante
DK	Dreh-/Kippflügel	IT-VT	IT-Verteiler	TR	Technikraum
D	Drehfügel	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 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: 20.02.2023



1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 74 Haus 4, Typ B4

## 2. OBERGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

**Wohnfläche:** 122,22 m<sup>2</sup>  
**Terrassen Gesamt:** 28,51 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 84,53 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 174,04 m<sup>2</sup>  
**2 PKW Stellplätze**

### Legende:

AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler	SN	Schränkische
AS	Absturzsicherung	HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante
DK	Dreh-/Kippflügel	IT-VT	IT-Verteiler	TR	Technikraum
D	Drehfügel	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: 20.02.2023



1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 74 Haus 4, Typ B4

## DACHDRAUFSICHT



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 122,22 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 28,51 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 84,53 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 174,04 m<sup>2</sup>  
2 PKW Stellplätze

### Legende:

AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler	SN	Schränkische
AS	Absturzsicherung	HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante
DK	Dreh-/Kippflügel	IT-VT	IT-Verteiler	TR	Technikraum
D	Drehfügel	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: 20.02.2023



## Objektbeschreibung

**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 4** wird auf einem ca. 174 m<sup>2</sup> großen Eigengrund errichtet. Seinen künftigen Bewohnern bietet es zudem eine komfortable Wohnfläche im Ausmaß von insgesamt ca. 122 m<sup>2</sup>, angeordnet auf drei Geschoßen mit 5 Zimmern, 2 Toiletten, einem großen Badezimmer, dem Technikraum und einem Abstellraum, sowie einer westseitig ausgerichteten Terrasse mit ca. 12 m<sup>2</sup>, die sich zu einem weitläufigen Gartenbereich mit ca. 84 m<sup>2</sup> öffnet. Im Dachgeschoß befinden sich zudem zwei Dachterrassen mit ca. 9 m<sup>2</sup> und 6 m<sup>2</sup>. Diesem Reihenhaus sind zwei Parkplätze in unmittelbarer Nähe zugewiesen. **Der Kaufpreis für den KFZ-Platz 1 beträgt 19.000,00 €, und jener für den zweiten KFZ-Stellplatz 13.000,00 €**

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

Vom Vorplatz der Liegenschaft sowie einem überdachten Zugangsbereich betreten Sie den Vorräum (ca. 3,55 m<sup>2</sup>), der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Rechter Hand finden Sie das WC mit Fenster und linker Hand den Haustechnikraum samt hauseigener Wärmepumpe. Weiter geradeaus gelangen Sie direkt in die offen konzipierte Wohnküche (ca. 34,53 m<sup>2</sup>), wobei Sie linker Hand eine Innentreppe in die oberen zwei Geschoße führt. Der Bereich unterhalb der Stiege ist als Abstellraum ausgestaltet. Die Wohnküche öffnet sich zur westseitigen Terrasse (ca. 13,38 m<sup>2</sup>) und dem Garten (84,53 m<sup>2</sup>) mit eigener Gartenhütte. Im ersten Obergeschoß erschließt der zentral angelegte Flur zwei großzügige Schlafzimmer. Eines davon ist als Master-Bedroom (ca. 16,54 m<sup>2</sup>) mit Platz für einen großen Schrank geplant. Das andere Schlafzimmer weist eine Fläche von ca. 13,61 m<sup>2</sup> auf. Ein Badezimmer (ca. 7,78 m<sup>2</sup>) mit Badewanne und Dusche, einem Doppelwaschtisch, einem Handtuchheizkörper, sowie einem Waschmaschinenanschluss finden Sie ebenso wie ein separates WC mit Handwaschbecken und eine zusätzliche Abstellnische. Im zweiten Obergeschoß erwarten Sie zwei weitere Zimmer mit je ca. 7 m<sup>2</sup> Terrasse.

**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 <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