# Hallo Familien! Reihenhäuser in Stammersdorf





Objektnummer: 3508

Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Terrassen: Stellplätze:

Garten:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

Provision bezahlt der Abgeber.

Haus - Reihenhaus

Österreich 1210 Wien

2024 Neubau 125,61 m<sup>2</sup> 125,61 m<sup>2</sup>

5 2 1

35,00 m<sup>2</sup>

B 28,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A+ 0,64 651.900,00 € 146,72 € 14,67 €

# **Ihr Ansprechpartner**



### Prok. Walter Mitterstöger

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















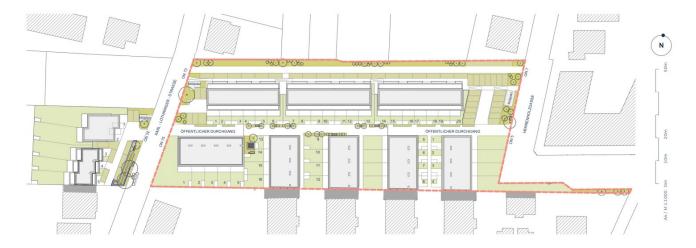




### 1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 73 Haus 7, Typ B2

# ÜBERSICHT







Anderung 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 It. Bauund Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024

IMMOBILIEN
FUNK

### 1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 73 Haus 7, Typ B2

### **LAGEPLAN**





Photovoltaik-Module

UIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

Anderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circanagaben und können sich aufgrund der Detail – und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen an indern. Dieser Plan ist zu zum Anfertigen von Einbaumobehen inicht geeignete. Einrichtung erfolgt it. Bauund Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.20
IMMOBILIEN
FUNK

### 1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 73 Haus 7, Typ B2

### **OBJEKTPLAN**







#### Wohnungsdetails:

 Wohnfläche:
 125,61 m²

 Terrassen Gesamt:
 33,34 m²

 Gartenfläche:
 35,82 m²

 Grundstücksfläche:
 122,71 m²

1 PKW Stellplatz

#### Legende:

Nutzungsgrenze S Sickerschacht



Anderung infolge Behördenauftagen, 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 it. Bauund Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024

IMMOBILIEN
FUNK

### **ERDGESCHOSS**







۷	0	hr	ıu	n	g	S	d	et	ai	ŀ	S

Wohnfläche:	125,61 m <sup>2</sup>
Terrassen Gesamt:	33,34 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	35,82 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	122,71 m <sup>2</sup>
DKW Stellplatz	

#### Legende:

Verflie	sungen.		H =ca 1 20m (4 Fliesen)		H = ca Zargenoberka
FPH	Fertigparapethöhe		Rigol	WR	Wechselrichter PV
FBH	Fußbodenheizung	RR	Regenrohr	WP	Wärmepumpe
FIX	Fixverglasung	PV	Photovoltaik	WM	Waschmaschine
E-VT	Elektroverteiler	LÜ	Lüfter	WA	Wasseranschluss
D	Drehflügel	K	Kühlschrank	TTW	Terrassentrennwand
DK	Dreh-/Kippflügel	IT-VT	IT-Verteiler	TR	Technikraum
AS	Absturzsicherung	HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante
AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler	SN	Schranknische

Ein Projekt von

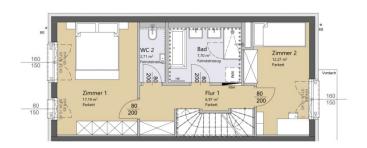


Anderung infolge Behördenauftagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautolenaren ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt it. Bauund Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024

IMMOBILIEN
FUNK

### 1. OBERGESCHOSS







۸	In	h	nu	-	-	d	0+	ai	le
١	10	П	nu	п	y:	su	et	dI	15.

Wohnfläche:	125,61 m <sup>2</sup>
Terrassen Gesamt:	33,34 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	35,82 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	122,71 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

Legende:

Verflie	sungen:		H =ca.1,20m (4 Fliesen)
FPH	Fertigparapethöhe		Rigol
FBH	Fußbodenheizung	RR	Regenrohr
FIX	Fixverglasung	PV	Photovoltaik
E-VT	Elektroverteiler	LÜ	Lüfter
D	Drehflügel	K	Kühlschrank
DK	Dreh-/Kippflügel	IT-VT	IT-Verteiler
AS	Absturzsicherung	HK	Handtuchheizkörper
AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler

eschirrspüler andtuchheizkörper -Verteiler SN SN STUK TR TTW WA WM WP WR

Schranknische Sturzunterkante Technikraum Terrassentrennwand Wasseranschluss Waschmaschine Wärmepumpe Wechselrichter PV

••••• 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 It. Ba
und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024 FUNK

## 2. OBERGESCHOSS







۷	0	hr	ıu	n	g	S	d	et	ai	ŀ	S

Wohnfläche:	125,61 m <sup>2</sup>
Terrassen Gesamt:	33,34 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	35,82 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	122,71 m <sup>2</sup>
1 DKW Stellplatz	

#### Legende:

Verflie	sungen:		H =ca.1.20m (4 Fliesen)		H = ca. Zargenoberka
FPH	Fertigparapethöhe		Rigol	WR	Wechselrichter PV
FBH	Fußbodenheizung	RR	Regenrohr	WP	Wärmepumpe
FIX	Fixverglasung	PV	Photovoltaik	WM	Waschmaschine
E-VT	Elektroverteiler	LÜ	Lüfter	WA	Wasseranschluss
D	Drehflügel	K	Kühlschrank	TTW	Terrassentrennwand
DK	Dreh-/Kippflügel	IT-VT	IT-Verteiler	TR	Technikraum
AS	Absturzsicherung	HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante
AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler	SN	Schranknische

Ein Projekt von

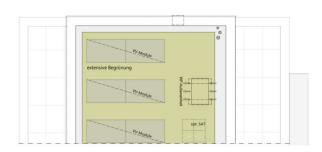


Anderung infolge Behördenauftagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautolenaren ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt it. Bauund Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024

IMMOBILIEN
FUNK

### **DACHDRAUFSICHT**







	٧	0	hr	าน	n	q	S	d	e	ta	i	Is	
--	---	---	----	----	---	---	---	---	---	----	---	----	--

Wohnfläche:	125,61 m <sup>2</sup>
Terrassen Gesamt:	33,34 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	35,82 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	122,71 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

#### Legende:

Verflie	esungen:		H =ca.1,20m (4 Fliesen)		H = ca. Zargenoberka
FPH	Fertigparapethöhe		Rigol	WR	Wechselrichter PV
FBH	Fußbodenheizung	RR	Regenrohr	WP	Wärmepumpe
FIX	Fixverglasung	PV	Photovoltaik	WM	Waschmaschine
E-VT	Elektroverteiler	LÜ	Lüfter	WA	Wasseranschluss
D	Drehflügel	K	Kühlschrank	TTW	Terrassentrennwand
DK	Dreh-/Kippflügel	IT-VT	IT-Verteiler	TR	Technikraum
AS	Absturzsicherung	HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante
AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler	SN	Schranknische

Ein Projekt von



Anderung infolge Behördenauftagen, 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 Bautolenaren ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt it. Bauund Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024

IMMOBILIEN
FUNK

### **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 m² 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 7** befindet sich in der Karl-Lothringer-Straße 73, 1210 Wien und wird auf einem ca. 122 m² großen Eigengrund errichtet. Seinen künftigen Bewohnern bietet es zudem eine komfortable Wohnfläche im Ausmaß von insgesamt ca. 125 m², angeordnet auf drei Geschoßen mit 5 Zimmern, 2 Toiletten, einem großen Badezimmer, dem Technikraum und einem Abstellraum, sowie einer südseitig ausgerichteten Terrasse mit ca. 14 m², die sich zu einem gemütlichen Gartenbereich mit ca. 15 m² öffnet. Im Dachgeschoß befinden sich zudem zwei Dachterrassen mit ca. 10 m² und 8 m². 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 m²), der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Rechter Hand finden Sie den Haustechnikraum (ca. 3,44 m²) samt hauseigener Wärmepumpe. Angrenzend ist die Toilette (ca. 2,31 m²) 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. 35,36 m²), wobei linker Hand ein Abstellraum (ca. 3,52 m²) unterhalb der Stiege konzipiert ist. Von der ansprechenden Wohnküche gelangen Sie zur südseitig ausgerichteten Terrasse (ca. 14,32 m²) und einem gemütlichen Garten (35,82 m²) mit eigener Gartenhütte.

Im 01. Obergeschoß erschließt der zentral angelegte Flur (ca. 6,97 m²) zwei großzügige Schlafzimmer. Eines davon ist als Master-Bedroom (ca. 17,19 m²) mit Platz für einen großen Schrank geplant. Das andere Schlafzimmer weist eine Fläche von ca. 12,27 m² auf. Ein geräumiges Badezimmer (ca. 7,70 m²) mit Badewanne und Dusche, einem Doppelwaschtisch, einem Handtuchheizkörper sowie dem Waschmaschinenanschluss finden Sie ebenso wie ein separates WC (ca. 2,65 m²) mit Handwaschbecken und eine zusätzliche Abstellnische. Die Innenstiege 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

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 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