

## Stadt küsst Land: Reihenhäuser zum Wohlfühlen



**Objektnummer: 3502**

**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>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,66 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	125,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	649.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Prok. Walter Mitterstöger**

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

T +43 1 533 46 44-1  
H +43 664 88 73 99 35  
F +43 1 533 46 44-4

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 73 Haus 1, 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: 20.02.2023



1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 73 Haus 1, 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: 20.02.2020



1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 73 Haus 1, Typ B2

# OBJEKTPLAN



### Wohnungsdetails:

**Wohnfläche:** 125,66 m<sup>2</sup>  
**Terrassen Gesamt:** 32,40 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 16,49 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 102,89 m<sup>2</sup>  
**1 PKW Stellplatz**

### Legende:

Nutzungsgrenze  
 Sickerschacht

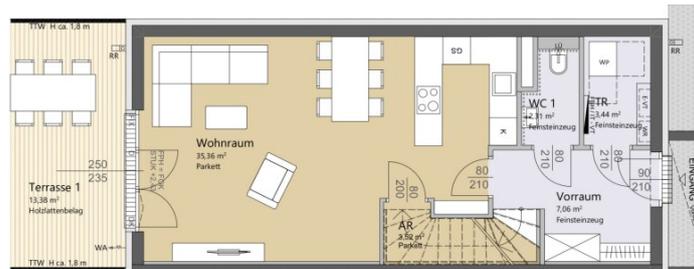
Ein Projekt von  
**VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS**

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 Baulöcher 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 73 Haus 1, Typ B2

# ERDGESCHOSS



**Wohnungsdetails:**

- Wohnfläche:** 125,66 m<sup>2</sup>
- Terrassen Gesamt:** 32,40 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche:** 16,49 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche:** 102,89 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	RI	Rigol	WR	Wechselrichter PV
<b>Verfliesungen:</b>		.....	H = ca. 1,20m (4 Fliesen)	.....	H = ca. Zargenoberkante

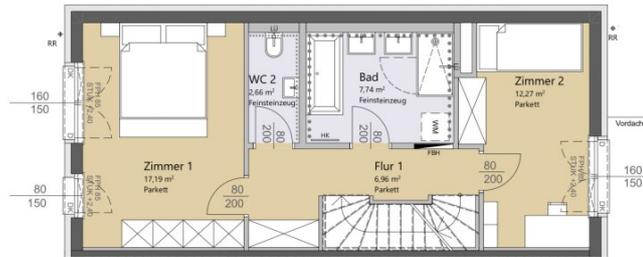
Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**

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 Bauleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 20.02.2023



1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 73 Haus 1, Typ B2

# 1. OBERGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

**Wohnfläche:** 125,66 m<sup>2</sup>  
**Terrassen Gesamt:** 32,40 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 16,49 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 102,89 m<sup>2</sup>  
**1 PKW Stellplatz**

### Legende:

AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler	SN	Schrankschne
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**  
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: 20.02.2023



1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 73 Haus 1, Typ B2

## 2. OBERGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

**Wohnfläche:** 125,66 m<sup>2</sup>  
**Terrassen Gesamt:** 32,40 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 16,49 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 102,89 m<sup>2</sup>  
**1 PKW Stellplatz**

### Legende:

AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler	SN	Schrankschne
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

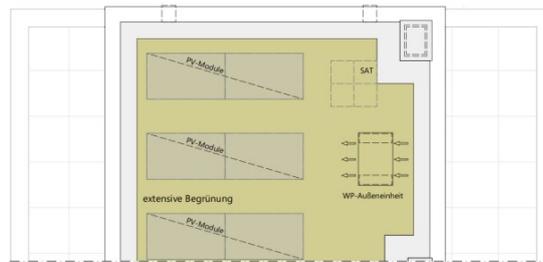
Ein Projekt von  
**VIENNA INTERNATIONAL**  
**ENGINEERS**

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 73 Haus 1, Typ B2

# DACHDRAUFSICHT



**Wohnungsdetails:**

- Wohnfläche:** 125,66 m<sup>2</sup>
- Terrassen Gesamt:** 32,40 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche:** 16,49 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche:** 102,89 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>Verfliegungen:</b>		.....	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 Ausstattungsbearbeitung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 20.02.2023



# Objektbeschreibung

## Projektbeschreibung

**Das 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, sowie vielseitige Außenflächen zeichnen zudem das moderne Projekt aus. *Alle Visualisierungen: © VI-Engineers/ DI Patricia Bagienski*

Das **Reihenhaus 1** befindet sich in der Karl-Lothringer-Straße 73, 1210 Wien und wird auf einem ca. 102 m<sup>2</sup> großen Eigengrund errichtet. Seinen künftigen Bewohnern bietet es zudem eine komfortable Wohnfläche im Ausmaß von insgesamt ca. 125 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. 13 m<sup>2</sup>, die sich zu einem gemütlichen Gartenbereich mit ca. 16 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. 3,44 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. 35,36 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. 13,38 m<sup>2</sup>) und einem gemütlichen Garten (16,49 m<sup>2</sup>) mit eigener Gartenhütte.

Im 01. Obergeschoß erschließt der zentral angelegte Flur (ca. 6,96 m<sup>2</sup>) zwei großzügige Schlafzimmer. Eines davon ist als Master-Bedroom (ca. 17,19 m<sup>2</sup>) mit Platz für einen großen Schrank geplant. Das andere Schlafzimmer weist eine Fläche von ca. 12,27 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <5.500m  
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**

Bank <500m  
Geldautomat <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