# Hallo Familien! Reihenhäuser in Stammersdorf





**Objektnummer: 3505** 

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 124,13 m<sup>2</sup> 124,13 m<sup>2</sup>

5 2

1

15,00 m<sup>2</sup>

B 29,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A+ 0,63 641.900,00 € 151,20 € 15,12 €

# **Ihr Ansprechpartner**



### Prok. Walter Mitterstöger

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

















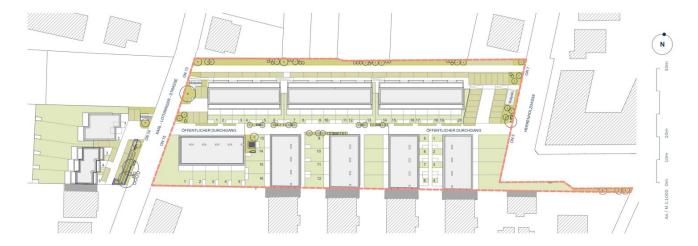




### 1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 73 Haus 4, Typ B1

# 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 4, Typ B1

# **LAGEPLAN**





Photovoltaik-Module

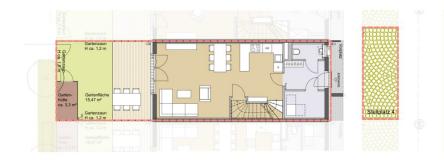
VIE ENGINEERS

Anderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumprößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautolenazen andern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumbeden incht geeignet. 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 4, Typ B1

# **OBJEKTPLAN**







Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 124,13 m²
Terrassen Gesamt: 31,98 m²
Gartenfläche: 15,47 m²
Grundstücksfläche: 97,40 m²
1 PKW Stellplatz

Legende:

Nutzungsgrenze Sickerschacht

UIE VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

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**







VO.	hn			S:

Wohnfläche:	124,13 m <sup>2</sup>
Terrassen Gesamt:	31,98 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	15,47 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	97,40 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
Verflie	sungen:		H =ca.1,20m (4 Fliesen)		H = ca. Zargenoberkar

Ein Projekt von



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 Bautolenarzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumbeln 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







Wohnungsdetails:		Legen	de:				
Wohnfläche:	124,13 m <sup>2</sup>	AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler	SN	Schranknische
Terrassen Gesamt:	31,98 m <sup>2</sup>	AS	Absturzsicherung	HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante
Gartenfläche:	15.47 m <sup>2</sup>	DK	Dreh-/Kippflügel	IT-VT	IT-Verteiler	TR	Technikraum
Gartenflache:	15,47 m²	D	Drehflügel	K	Kühlschrank	TTW	Terrassentrennwand
Grundstücksfläche:	97,40 m <sup>2</sup>	E-VT	Elektroverteiler	LÜ	Lüfter	WA	Wasseranschluss
1 PKW Stellplatz		FIX	Fixverglasung	PV	Photovoltaik	WM	Waschmaschine
		FBH	Fußbodenheizung	RR	Regenrohr	WP	Wärmepumpe
		FPH	Fertigparapethöhe		Rigol	WR	Wechselrichter PV

Ein Projekt von



Verfliesungen: ....... H = ca.1,20m (4 Fliesen) ..... H = ca. Zargenoberkante

Anderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circangaben 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

# 2. OBERGESCHOSS







٨	0	h	n	u	n	q	S	d	e'	t	a	S
						_						

Wohnfläche:	124,13 m <sup>2</sup>
Terrassen Gesamt:	31,98 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	15,47 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	97,40 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

#### Legende:

Vorflie	supaop.		H =ca 1 20m (4 Eliesen)		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



Verfliesungen: ........ H = ca.1,20m (4 Fliesen) ..... H = ca. Zargenoberkante

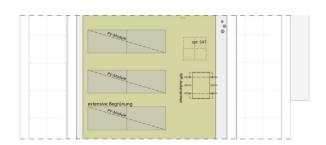
Anderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen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

# **DACHDRAUFSICHT**







٧	0	hr	ıu	ng	sd	et	ai	Is

Wohnfläche:	124,13 m <sup>2</sup>
Terrassen Gesamt:	31,98 m²
Gartenfläche:	15,47 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	97,40 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
<b>FBH</b>	Fußbodenheizung	RR	Regenrohr	WP	Wärmepumpe
FPH	Fertigparapethöhe		Rigol	WR	Wechselrichter PV
Verflie	sungen.		H =ca 1 20m (4 Fliesen)		H = ca Zargenoberkan

in Projekt von



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 Bautolenarzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumbeln 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 4** befindet sich in der Karl-Lothringer-Straße 73, 1210 Wien und wird auf einem ca. 97 m² großen Eigengrund errichtet. Seinen künftigen Bewohnern bietet es zudem eine komfortable Wohnfläche im Ausmaß von insgesamt ca. 124 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. 12 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. 4,95 m²), der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Linker Hand finden Sie den Haustechnikraum (ca. 4,59 m²) samt hauseigener Wärmepumpe. Rechter Hand ist die natürlich belichtete Toilette (ca. 2,02 m²) mit Handwaschbecken geplant. Weiter geradeaus gelangen Sie direkt in die offen konzipierte Wohnküche (ca. 35,92 m²), wobei Sie linker Hand eine Innentreppe in die oberen zwei Geschoße führt. Der Bereich unterhalb der Stiege ist im Erdgeschoß als Abstellraum (ca. 3,52 m²) geplant. Von der ansprechenden Wohnküche gelangen Sie zur südseitig ausgerichteten Terrasse (ca. 12,77 m²) und einem gemütlichen Garten (15,47 m²) mit eigener Gartenhütte.

Im 01. Obergeschoß erschließt der zentral angelegte Flur (ca. 6,22 m²) zwei großzügige Schlafzimmer. Eines davon ist als Master-Bedroom (ca. 16,98 m²) mit Platz für einen großen Schrank geplant. Das andere Schlafzimmer weist eine Fläche von ca. 12,44 m² auf. Ein geräumiges Badezimmer (ca. 8,11 m²) mit Badewanne und Dusche, einem Doppelwaschtisch, einem Handtuchheizkörper, sowie einem Waschmaschinenanschluss finden Sie ebenso wie ein separates WC (ca. 2,69 m²) mit Handwaschbecken. 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