

## Hallo Familien! Reihenhäuser in Stammersdorf



IMMOBILIEN  
**FUNK**

Objektnummer: 3505

Eine Immobilie von **Funk Immobilien**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## 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>	124,13 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	124,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	641.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,20 €
<b>USt.:</b>	15,12 €
<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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







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

## 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 (Badewanne, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024

**IMMOBILIEN FUNK**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

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

## 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: 11.06.2020

**IMMOBILIEN FUNK**

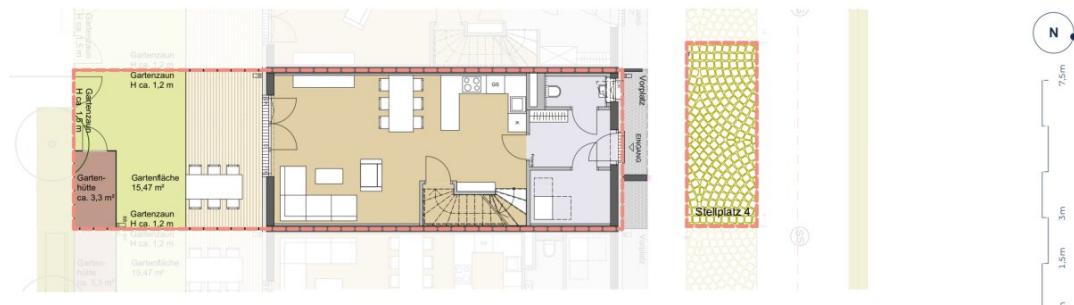


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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

## OBJEKTPLAN



### Wohnungsdetails:

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:

○ Nutzungsgrenze  
SS Sickerschacht

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 (Badewanne, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024

**IMMOBILIEN FUNK**

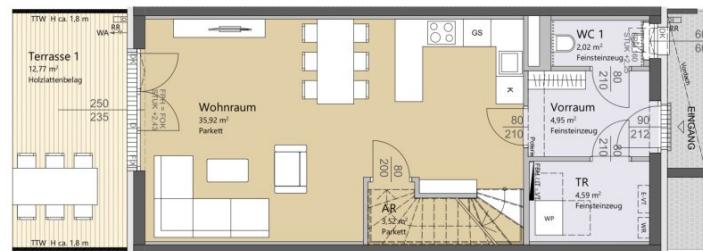


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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

## ERDGESCHOSS



N  
5m  
2m  
1m  
0m  
A/ M 1:100

### Wohnungsdetails:

**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:

<b>AR</b>	Abstellraum	<b>GS</b>	Geschirrspüler	<b>SN</b>	Schränkische
<b>AS</b>	Absturzsicherung	<b>HK</b>	Handtuchheizkörper	<b>STUK</b>	Sturzunterkante
<b>DK</b>	Dreh-/Kippflügel	<b>IT-VT</b>	IT-Verteiler	<b>TR</b>	Technikraum
<b>D</b>	Drehfügel	<b>K</b>	Kühlschrank	<b>TTW</b>	Terrassentrennwand
<b>E-VT</b>	Elektroverteiler	<b>LÜ</b>	Lüfter	<b>WA</b>	Wasseranschluss
<b>FIX</b>	Fixverglasung	<b>PV</b>	Photovoltaik	<b>WM</b>	Waschmaschine
<b>FBH</b>	Fußbodenheizung	<b>RR</b>	Regenrohr	<b>WP</b>	Wärmepumpe
<b>FPH</b>	Fertigparapethöhe	<b>RIGOL</b>		<b>WR</b>	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: 11.06.2024



VIENNA INTERNATIONAL  
ENGINEERS

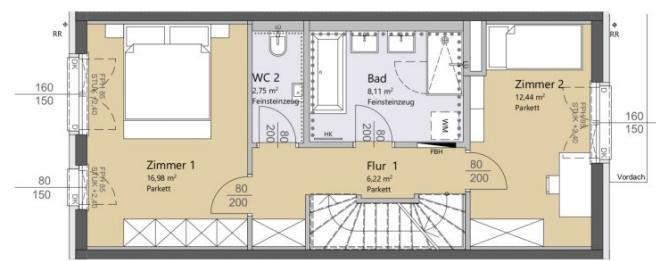


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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

## 1. OBERGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

**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:

<b>AR</b>	Abstellraum	<b>GS</b>	Geschirrspüler	<b>SN</b>	Schränkische
<b>AS</b>	Absturzsicherung	<b>HK</b>	Handtuchheizkörper	<b>STUK</b>	Sturzunterkante
<b>DK</b>	Dreh-/Kippflügel	<b>IT-VT</b>	IT-Verteiler	<b>TR</b>	Technikraum
<b>D</b>	Drehfügel	<b>K</b>	Kühlschrank	<b>TTW</b>	Terrassentrennwand
<b>E-VT</b>	Elektroverteiler	<b>LÜ</b>	Lüfter	<b>WA</b>	Wasseranschluss
<b>FIX</b>	Fixverglasung	<b>PV</b>	Photovoltaik	<b>WM</b>	Waschmaschine
<b>FBH</b>	Fußbodenheizung	<b>RR</b>	Regenrohr	<b>WP</b>	Wärmepumpe
<b>FPH</b>	Fertigparapethöhe	<b>RIGOL</b>		<b>WR</b>	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: 11.06.2024



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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

## 2. OBERGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

**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	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: 11.06.2024

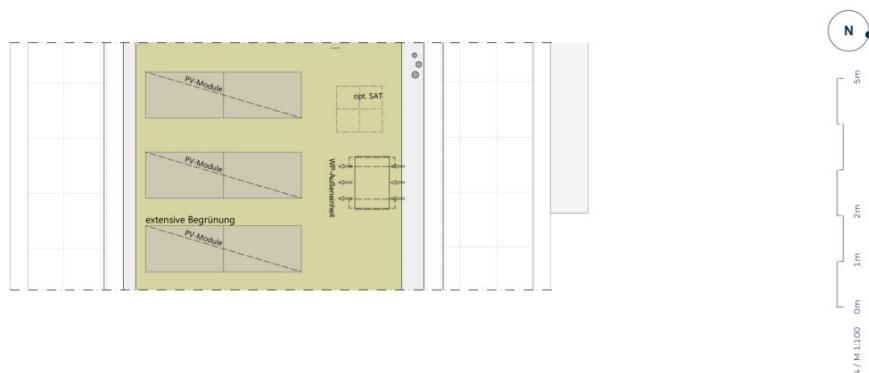


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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

## DACHDRAUFSICHT



### Wohnungsdetails:

**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	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: 11.06.2024



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## 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** befindet sich in der Karl-Lothringer-Straße 73, 1210 Wien und wird auf einem ca. 97 m<sup>2</sup> großen Eigengrund errichtet. Seinen künftigen Bewohnern bietet es zudem eine komfortable Wohnfläche im Ausmaß von insgesamt ca. 124 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. 12 m<sup>2</sup>, die sich zu einem gemütlichen Gartenbereich mit ca. 15 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. 4,95 m<sup>2</sup>), der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Linker Hand finden Sie den Haustechnikraum (ca. 4,59 m<sup>2</sup>) samt hauseigener Wärmepumpe. Rechter Hand ist die natürlich belichtete Toilette (ca. 2,02 m<sup>2</sup>) mit Handwaschbecken geplant. Weiter geradeaus gelangen Sie direkt in die offen konzipierte Wohnküche (ca. 35,92 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>) geplant. Von der ansprechenden Wohnküche gelangen Sie zur südseitig ausgerichteten Terrasse (ca. 12,77 m<sup>2</sup>) und einem gemütlichen Garten (15,47 m<sup>2</sup>) mit eigener Gartenhütte.

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN