Stadt küsst Land: Reihenhäuser zum Wohlfühlen



Objektnummer: 3507

Eine Immobilie von Funk Immobilien



Nutzfläche:

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Reihenhaus

125,07 m²

Land: Österreich PLZ/Ort: 1210 Wien

Baujahr: 2023
Alter: Neubau
Wohnfläche: 125,07 m²

Zimmer: 5
Terrassen: 2

Garten: 35,00 m²

Heizwärmebedarf:

B 29,50 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,63 **Kaufpreis:**654.900,00 €

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.





















ÜBERSICHT





Ein Projekt von
UIE VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS

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 is. Bauund Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, W.Cs., etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 20.02.2023

IMMOBILIEN
FUNK



OBJEKTPLAN





Nutzungsgrenze Sickerschacht



Wohnungsdetails:

1 PKW Stellplatz

 Wohnfläche:
 125,07 m²

 Terrassen Gesamt:
 33,33 m²

 Gartenfläche:
 35,45 m²

 Grundstücksfläche:
 122,37 m²

SS

Legende:

Ein Projekt von



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. Bauund Ausstattungsbeschreibung, Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 20.02.2023

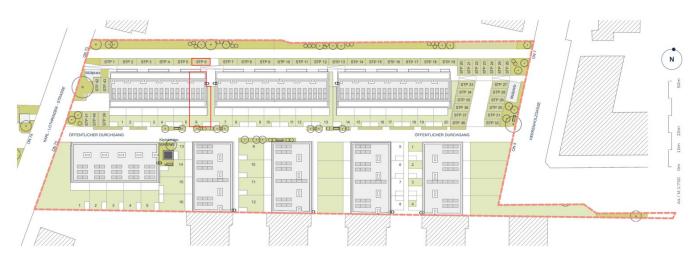
IMMOBILIEN
FUNK



, Typ B1

LAGEPLAN





Photovoltaik-Module

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 Austührungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbein nicht geeignet. Einrichtung erfolgt it. Bauund Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 20.02.20
IMMOBILIEN
FUNK



ERDGESCHOSS







Nohnungsdetails	5;
------------------------	----

Wohnfläche:	125,07 m ²
Terrassen Gesamt:	33,33 m ²
Gartenfläche:	35,45 m ²
Grundstücksfläche:	122,37 m ²
DKW Stellplatz	

Legende:

FPH	Fertigparapethöhe		H =ca.1.20m (4 Fliesen)	WR	wechselrichter PV
FPH			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

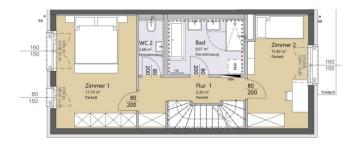


Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circangaben und können sich aufgrund der Detail- und Austführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbein nicht geeignet. Einrichtung erfolgt It. Bauund Ausstatungsbeschreibung, Haustechnikspründe und Sanifarkeramik (Badewannen, Waschlisch, WCs, etc.) din icht maßgenau und definieren unr die Lage. Stand 2002/2023 (2018)



1. OBERGESCHOSS







Wormungsuetans.	
Wohnfläche:	125,07 m ²
Terrassen Gesamt:	33,33 m ²
Gartenfläche:	35,45 m ²
Grundstücksfläche:	122,37 m ²
1 PKW Stellplatz	

Legende: Geschirrspüler Handtuchheizkörper IT-Verteiler Abstellraum Absturzsicherung AR Schranknische Sturzunterkante Dreh-/Kippflügel DK IT-VT TR Technikraum Drehflügel Elektroverteiler K LÜ TTW WA Terrassentrennwand Wasseranschluss Kühlschrank WM WP FIX Fixverglasung Fußbodenheizung Photovoltaik Waschmaschine Regenrohr Wechselrichter PV FPH Fertigparapethöhe $\Box\Box$ Rigol WR 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 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: 20.02.2023

IMMOBILIEN
FUNK



2. OBERGESCHOSS







125,07 m
33,33 m ²
35,45 m ²
122,37 m

Wohnungsdetails:

AR Abstellraum
AS Absturzsicherung
DK Dreh-/Kippflügel
D vehflügel
E-VT Elektroverteiler
FIX Fixverglasung
FBH Fußbodenheizung
FPH Fertigparapethöhe
Verfliesungen:

Legende:

CS Geschirrspüler SN
HK Handtuchheizkörper STUK
IT-VT IT-Verteiler TR
K Kühlschrank TTW
LÜ Lüfter WA
PV Photovoltaik WM
RR Regenrohr WP
IIII Rigol WR

Schranknische Sturzunterkante Technikraum Terrassentrennwand Wasseranschluss Waschmaschine Wärmepumpe Wechselrichter PV

••••• H = ca. Zargenoberkante

Ein Projekt von

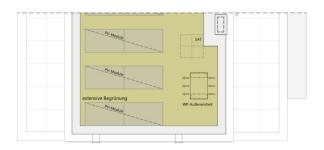
VIE VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausstührungsplanung sowie Bautolenarzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt it. Baut und Ausstätungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Wasschist), W.cs., etc.) in eine in definieren nur die Lage. Stand 2002.2023



DACHDRAUFSICHT







Not	nnu	ng	sd	eta	ils:

Wohnfläche:	125,07 m ²
Terrassen Gesamt:	33,33 m ²
Gartenfläche:	35,45 m ²
Grundstücksfläche:	122,37 m ²
1 PKW 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

....



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 Bautotienaren ändern. Dieser Plan ist zum Anhertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt it. Bau
und Ausstatungsbeschreibung, Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Wasschitsch, W.G., set, der nicht maßgenau und definieren nur die Lage, Sande. 2004.2023.





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

Das **Reihenhaus 6** 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. 35 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. 4,74 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. 36,17 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. 14,32 m²) und einem gemütlichen Garten (35,45 m²) mit eigener Gartenhütte.

Im 01. Obergeschoß erschließt der zentral angelegte Flur (ca. 6,30 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. 12,60 m² auf. Ein geräumiges Badezimmer (ca. 8,07 m²) mit Badewanne und Dusche, einem Doppelwaschtisch, einem Handtuchheizkörper, sowie einem Waschmaschinenanschluss finden Sie ebenso wie ein separates WC (ca. 2,68 m²) mit Handwaschbecken. Die Innenstiege 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 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



ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

Bahnhof <3.500m Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

