

## Stadt küsst Land: Reihenhäuser jetzt fertiggestellt.



**Objektnummer: 3523**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Haus - Reihenhaus                |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 114,84 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 114,84 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 5                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 33,00 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,62                          |
| Kaufpreis:                    | 599.900,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 141,12 €                         |
| USt.:                         | 14,11 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Walter Mitterstöger**

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









1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 75 Haus 2, Typ B3

## ÜBERSICHT



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 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

**IMMOBILIEN  
FUNK**

1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 75 Haus 2, Typ B3

## LAGEPLAN



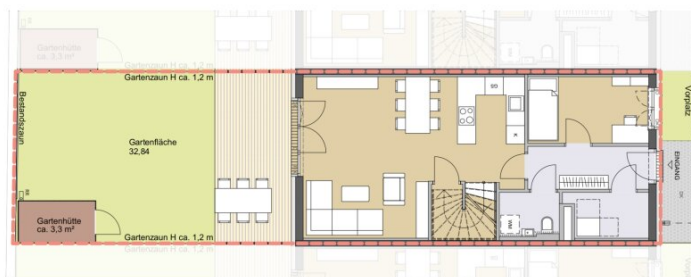
Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**

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 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: 11.06.20

**IMMOBILIEN  
FUNK**

1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 75 Haus 2, Typ B3

## OBJEKTPLAN



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 114,84 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 13,85 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 32,84 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 125,08 m<sup>2</sup>  
1 PKW Stellplatz

### Legende:

Nutzungsgrenze  
 Sickerschacht

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 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

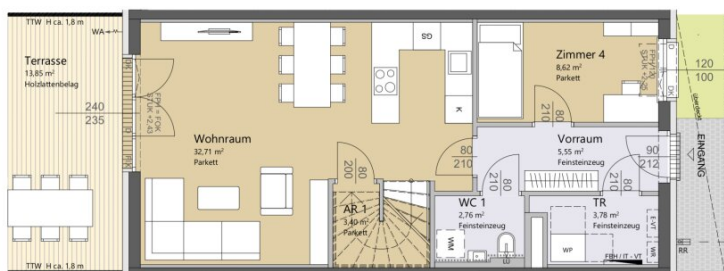
**IMMOBILIEN  
FUNK**



Mitglied des  
immobilienring.at

1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 75 Haus 2, Typ B3

## ERDGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 114,84 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 13,85 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 32,84 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 125,08 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 | RI    | Rigol                     | WR    | Wechselrichter PV       |
| Verfliesungen: |                   | ..... | H = ca. 1,20m (4 Fliesen) | ..... | H = ca. Zargenoberkante |

Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**

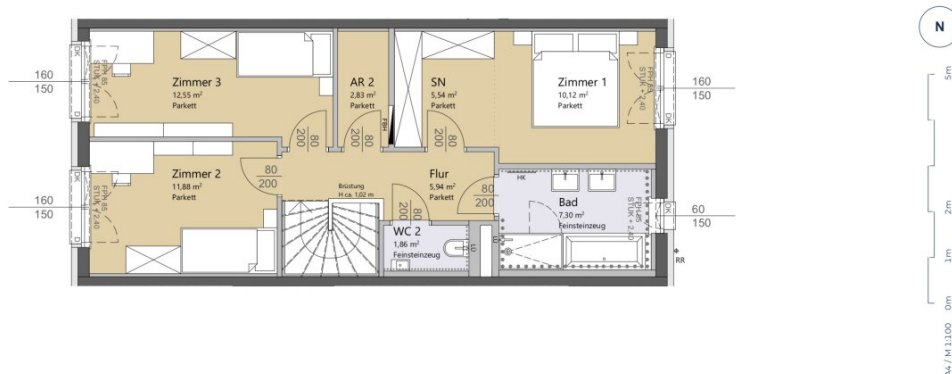
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen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

1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 75 Haus 2, Typ B3

## 1. OBERGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 114,84 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 13,85 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 32,84 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 125,08 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 | RI                           | Rigol              | WR                           | Wechselrichter PV  |
| Verfliesungen: |                   | ..... H=ca.1,20m (4 Fliesen) |                    | ***** H= ca. Zargenoberkante |                    |

Ein Projekt von  
**VIENGRA 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

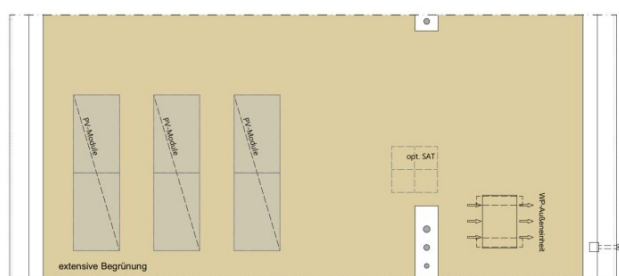


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 75 Haus 2, Typ B3

## DACHDRAUFSICHT



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 114,84 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 13,85 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 32,84 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 125,08 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 | RI    | Rigol                  | WR    | Wechselrichter PV      |
| Verfliegungen: |                   | ..... | H=ca.1,20m (4 Fliesen) | ***** | H= ca. Zargenoberkante |

Ein Projekt von  
**UIE 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 Baulerlangen 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



## Objektbeschreibung

**Open House am Fr. 2.5., 13 bis 16 Uhr. Herrenholzgasse 5**

**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 2** befindet sich in der Karl-Lothringer-Straße 75, 1210 Wien und wird auf einem ca. 125 m<sup>2</sup> großen Eigengrund errichtet. Seinen künftigen Bewohnern bietet es zudem eine komfortable Wohnfläche im Ausmaß von insgesamt ca. 114 m<sup>2</sup>, angeordnet auf zwei Geschoßen mit 5 Zimmern, 2 Toiletten, einem großen Badezimmer, dem Technikraum und zwei Abstellräumen, sowie einer südseitig ausgerichteten Terrasse mit ca. 13 m<sup>2</sup>, die sich zu einem gemütlichen Gartenbereich mit ca. 33 m<sup>2</sup> öffnet. Diesem Reihenhaus ist ein Parkplatz in der Nähe des Objekts zugewiesen. Der Kaufpreis für den KFZ-Platz beträgt 19.000,00 € .

**Das Raumkonzept des Hauses präsentiert sich im Detail wie folgt:**

Vom überdachten Vorplatz der Liegenschaft betreten Sie den Vorraum (ca. 5,55 m<sup>2</sup>), der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Rechter Hand finden Sie das erste Schlafzimmer (ca. 8,62 m<sup>2</sup>), das eine vielseitige Nutzung ermöglicht. Linker Hand befindet sich der Haustechnikraum (ca. 3,78 m<sup>2</sup>) mit hauseigener Luftwärmepumpe und angrenzend ist die Toilette (ca. 2,76) mit Handwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss geplant. Weiter geradeaus gelangen Sie direkt in die offen konzipierte Wohnküche (ca. 32,71 m<sup>2</sup>), wobei Sie linker Hand eine Innentreppe in das Obergeschoß führt. Der Bereich unterhalb der Stiege ist als Abstellraum (ca. 3,40 m<sup>2</sup>) angedacht. Von der ansprechenden Wohnküche gelangen Sie zur südseitig ausgerichteten Terrasse (ca. 13,85 m<sup>2</sup>) sowie dem gemütlichen Garten (33,29 m<sup>2</sup>) mit eigener Gartenhütte.

Im Obergeschoß erschließt der zentral angelegte Flur (ca. 5,94 m<sup>2</sup>) drei geräumige Schlafzimmer. Eines davon ist als Master-Bedroom (ca. 15,66 m<sup>2</sup>) mit Schrankraum geplant. Die beiden anderen Schlafzimmer weisen Flächen von ca. 12,55 m<sup>2</sup> und 11,94 m<sup>2</sup> auf. Ein lichtdurchflutetes Badezimmer (ca. 7,24 m<sup>2</sup>) mit Badewanne und Dusche, einem Doppelwaschtisch sowie einem Handtuchheizkörper finden Sie ebenso wie ein separates WC (ca. 1,86m<sup>2</sup>) mit Handwaschbecken und einen weiteren Abstellraum (ca. 2,83 m<sup>2</sup>).

**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 <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



## 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.