

## **Hallo Familien! Reihenhäuser in Stammersdorf**



**Objektnummer: 4307**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,66 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	125,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	16,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	649.900,00 €
Betriebskosten:	144,48 €
USt.:	14,45 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

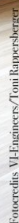


**Prok. Walter Mitterstöger**

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











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

## ÜBERSICHT



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 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



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

## 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 Baulanzen 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 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  
**VIE ENGINEERS**

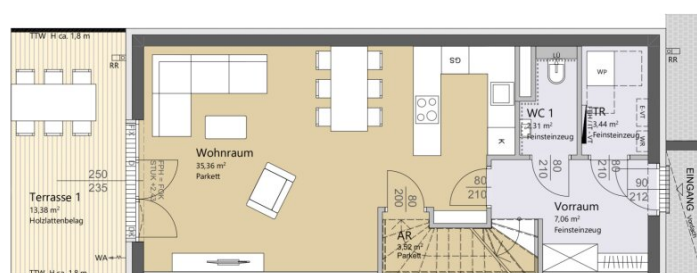
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen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

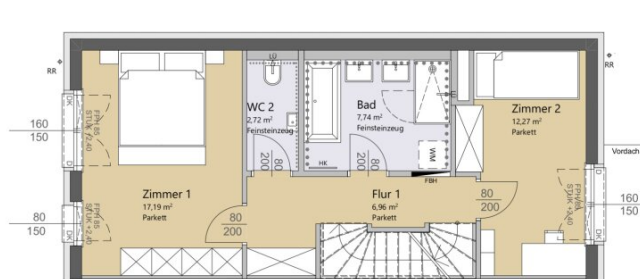


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

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

## 1. OBERGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 125,66 m²  
Terrassen Gesamt: 32,40 m²  
Gartenfläche: 16,49 m²  
Grundstücksfläche: 102,89 m²  
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  
**VIENNA INTERNATIONAL**  
**ENGINEERS**

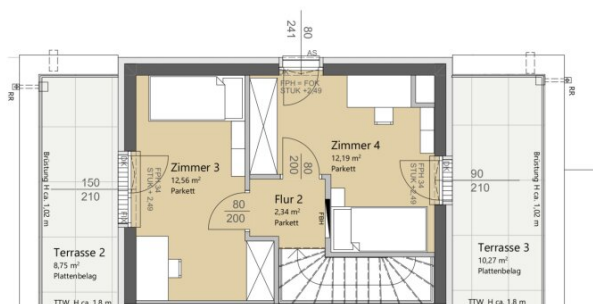
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtische, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 11.06.2024



Mitglied des  
immobilienring.at

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

## 2. OBERGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 125,66 m²  
Terrassen Gesamt: 32,40 m²  
Gartenfläche: 16,49 m²  
Grundstücksfläche: 102,89 m²  
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 Bauleranzen 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

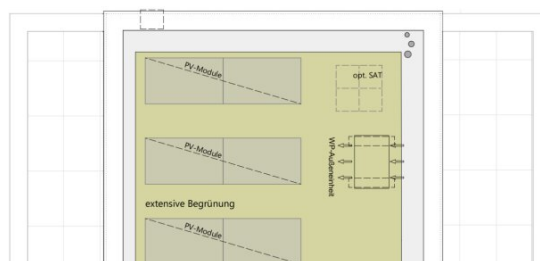


Mitglied des  
immobilienring.at



1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 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	RI	Rigol	WR	Wechselrichter PV
Verfliesen:		.....	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 Bauleranzen 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

**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 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 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



## **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.