

Hallo Familien! Reihenhäuser in Stammersdorf



Objektnummer: 4359

Eine Immobilie von Funk Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,22 m ²
Nutzfläche:	122,22 m ²
Zimmer:	5
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	84,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	669.900,00 €
Betriebskosten:	153,90 €
USt.:	15,39 €
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 74 Haus 4, Typ B4

ÜBERSICHT



Ein Projekt von
VIE ENGINEERS
WIENNA INTERNATIONAL

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: 20.02.2023



1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 74 Haus 4, Typ B4

LAGEPLAN



Photovoltaik-Module

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: 20.02.2023

IMMOBILIEN FUNK

1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 74 Haus 4, Typ B4

OBJEKTPLAN



Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 122,22 m²
Terrassen Gesamt: 28,51 m²
Gartenfläche: 84,53 m²
Grundstücksfläche: 174,04 m²
2 PKW Stellplätze

Legende:

Nutzungs-grenze
 Sickerschacht

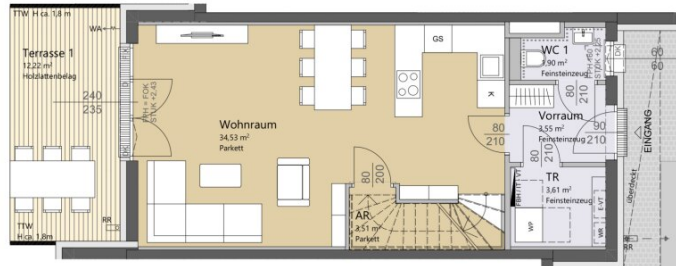
Ein Projekt von
VIE ENGINEERS

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: 20.02.2023

**IMMOBILIEN
FUNK**

1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 74 Haus 4, Typ B4

ERDGESCHOSS



Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 122.22 m²
Terrassen Gesamt: 28.51 m²
Gartenfläche: 84.53 m²
Grundstücksfläche: 174.04 m²
 2 PKW Stellplätze

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

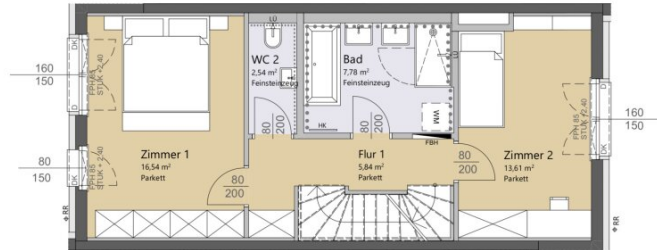
Ein Projekt von
VIE ENGINEERS
WIENNA INTERNATIONAL

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: 20.02.2023



1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 74 Haus 4, Typ B4

1. OBERGESCHOSS



Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 122,22 m²
Terrassen Gesamt: 28,51 m²
Gartenfläche: 84,53 m²
Grundstücksfläche: 174,04 m²
2 PKW Stellplätze

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

Ein Projekt von
VIENNA INTERNATIONAL
ENGINEERS

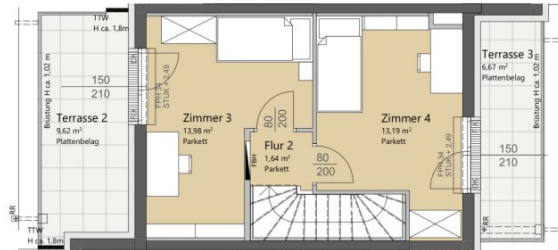
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen 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: 20.02.2023



Mitglied des
immobilienring.at

1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 74 Haus 4, Typ B4

2. OBERGESCHOSS



Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 122,22 m²
Terrassen Gesamt: 28,51 m²
Gartenfläche: 84,53 m²
Grundstücksfläche: 174,04 m²
2 PKW Stellplätze

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

Ein Projekt von
VIE ENGINEERS
VIENNA INTERNATIONAL

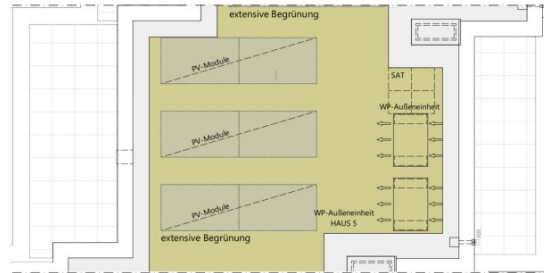
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen 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: 20.02.2023



Mitglied des
immobilienring.at

1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 74 Haus 4, Typ B4

DACHDRAUFSICHT



Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 122,22 m²
Terrassen Gesamt: 28,51 m²
Gartenfläche: 84,53 m²
Grundstücksfläche: 174,04 m²
2 PKW Stellplätze

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
Verfliegungen:		.....	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: 20.02.2023



Objektbeschreibung

In ruhiger Wohnlage des Weinorts **Stammersdorf**, einem der beliebtesten Stadtteile Wiens, wurden in Kooperation mit der Niederösterreichischen Versicherung Reihenhäuser, ideal für Familien, errichtet. Hier wohnen Sie im Grünen und doch in der Stadt.

Die freifinanzierten Reihenhäuser mit Eigengärten und Terrassen sowie PKW-Stellplätzen mit nachrüstbarer E-Lademöglichkeit sind bereits bezugsfertig. Ansprechende Grundrisse mit 4 oder 5 Zimmern, eine werthaltige Qualität dank Ziegelmassivbauweise, ein nachhaltiges Energiekonzept mit hauseigener Luftwärmepumpe und Photovoltaik-Anlage am Dach, eine hochwertige Ausstattung wie Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Fenster mit außenliegendem 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** wird auf einem ca. 174 m² großen Eigengrund errichtet. Seinen künftigen Bewohnern bietet es zudem eine komfortable Wohnfläche im Ausmaß von insgesamt ca. 122 m², angeordnet auf drei Geschossen mit 5 Zimmern, 2 Toiletten, einem großen Badezimmer, dem Technikraum und einem Abstellraum, sowie einer westseitig ausgerichteten Terrasse mit ca. 12 m², die sich zu einem weitläufigen Gartenbereich mit ca. 84 m² öffnet. Im Dachgeschoß befinden sich zudem zwei Dachterrassen mit ca. 9 m² und 6 m². Diesem Reihenhaus sind zwei Parkplätze in unmittelbarer Nähe zugewiesen. **Der Kaufpreis für den KFZ-Platz 1 beträgt 19.000,00 €, und jener für den zweiten KFZ-Stellplatz 13.000,00 €**

Das Raumkonzept des Hauses präsentiert sich im Detail wie folgt:

Vom Vorplatz der Liegenschaft sowie einem überdachten Zugangsbereich betreten Sie den Vorraum (ca. 3,55 m²), der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Rechter Hand finden Sie das WC mit Fenster und linker Hand den Haustechnikraum samt hauseigener Wärmepumpe. Weiter geradeaus gelangen Sie direkt in die offen konzipierte Wohnküche (ca. 34,53 m²), wobei Sie linker Hand eine Innentreppe in die oberen zwei Geschosse führt. Der Bereich unterhalb der Stiege ist als Abstellraum ausgestaltet. Die Wohnküche öffnet sich zur westseitigen Terrasse (ca. 13,38 m²) und dem Garten (84,53 m²) mit eigener Gartenhütte. Im ersten Obergeschoß erschließt der zentral angelegte Flur zwei großzügige Schlafzimmer. Eines davon ist als Master-Bedroom (ca. 16,54 m²) mit Platz für einen großen Schrank geplant. Das andere Schlafzimmer weist eine Fläche von ca. 13,61 m² auf. Ein Badezimmer (ca. 7,78 m²) mit Badewanne und Dusche, einem Doppelwaschtisch, einem Handtuchheizkörper, sowie einem Waschmaschinenanschluss finden Sie ebenso wie ein separates WC mit Handwaschbecken und eine zusätzliche Abstellnische. Im zweiten Obergeschoss erwarten Sie zwei weitere Zimmer mit je ca. 7 m² Terrasse.

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 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.