

## Stadt küsst Land: Reihenhäuser jetzt fertiggestellt.



**Objektnummer: 3525**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## 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>	114,84 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	114,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	34,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	599.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,76 €
<b>USt.:</b>	15,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

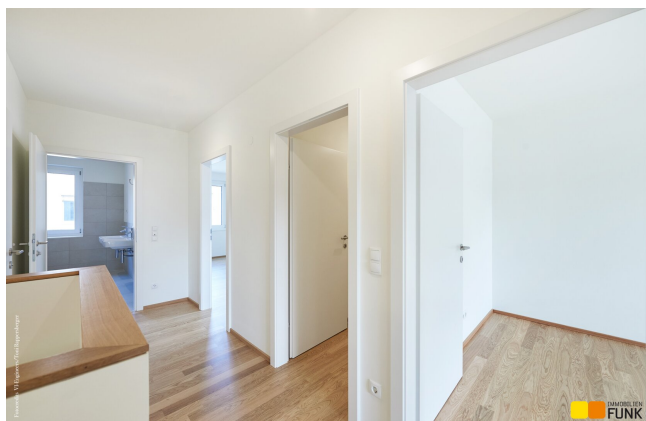
## Ihr Ansprechpartner



### Prok. Walter Mitterstöger

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







1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 75 Haus 4, 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



1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 75 Haus 4, Typ B3

## LAGEPLAN



Ein Projekt von  
WIENNA INTERNATIONAL  
**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: 11.06.20

IMMOBILIEN  
**FUNK**

1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 75 Haus 4, Typ B3

## OBJEKTPLAN



### Wohnungsdetails:

**Wohnfläche:** 114,84 m<sup>2</sup>  
**Terrassen Gesamt:** 13,85 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche:** 33,62 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 125,84 m<sup>2</sup>  
**1 PKW Stellplatz**

### Legende:

 Nutzungsgrenze  
**SS** Sickerschacht

Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**  
VIENNA INTERNATIONAL

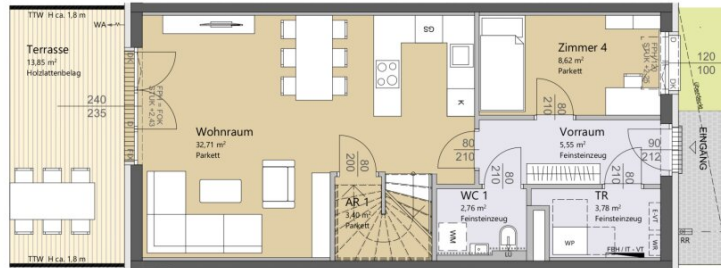
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen 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 4, Typ B3

## ERDGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 114,84 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 13,85 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 33,62 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 125,84 m<sup>2</sup>  
1 PKW Stellplatz

### Legende:

AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler	SN	Schrankschne
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

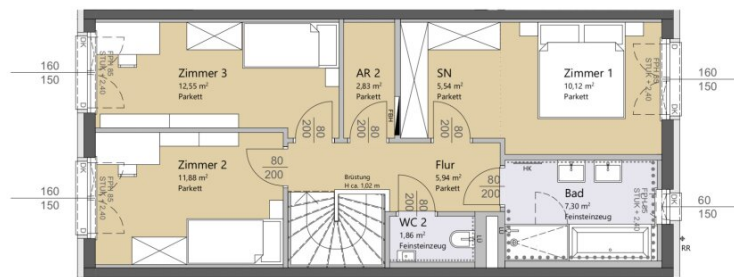
Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**

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



1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 75 Haus 4, Typ B3

## 1. OBERGESCHOSS



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 114,84 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 13,85 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 33,62 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 125,84 m<sup>2</sup>  
1 PKW Stellplatz

### Legende:

AR	Abstellraum	GS	Geschirrspüler	SN	Schrankschleife	
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	
Verfliesen:			.....	H = ca. 1,20m (4 Fliesen)	.....	H = ca. Zargenoberkante

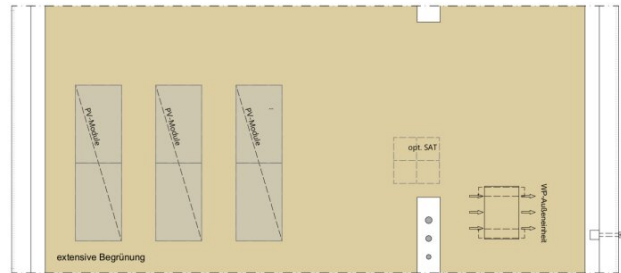
Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**

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



1210 Wien, Karl-Lothringer-Straße 75 Haus 4, Typ B3

## DACHDRAUFSICHT



### Wohnungsdetails:

Wohnfläche: 114,84 m<sup>2</sup>  
Terrassen Gesamt: 13,85 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 33,62 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 125,84 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	□□□□	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 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



## Objektbeschreibung

### Projektbeschreibung

**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 75, 1210 Wien und wird auf einem ca. 126 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. 34 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 Eingangsbereich 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 (34,28 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. 1,86 m<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 <1.500m  
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.