

**Stadt küsst Land: Reihenhäuser jetzt fertiggestellt. Open House am Fr. 4.4., 13 bis 16 Uhr. Herrenholzgasse 5**



The poster features a photograph of a modern row of houses with light-colored facades and wooden accents. The text on the poster reads: "OPEN HOUSE", "Fr. 4.4.2025, 13-16 Uhr", and "Herrenholzgasse 5". At the bottom left is the logo for "STADT küsst LAND" with the tagline "Wohnen in Stammersdorf". At the bottom right is the logo for "IMMOBILIEN FUNK".



**Objektnummer: 3525**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## 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  
**VIENNA INTERNATIONAL**  
**ENGINEERS**

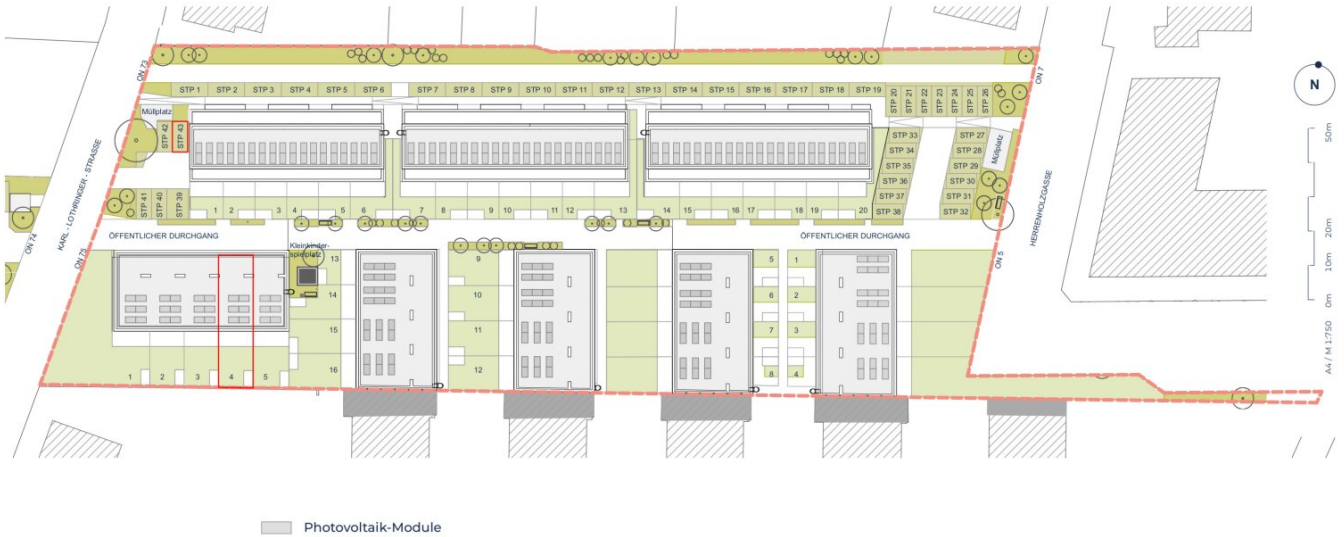
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen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





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

# LAGEPLAN



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: 11.06.20



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  
 Sickerschacht

Ein Projekt von  
**VIE** ENGINEERS

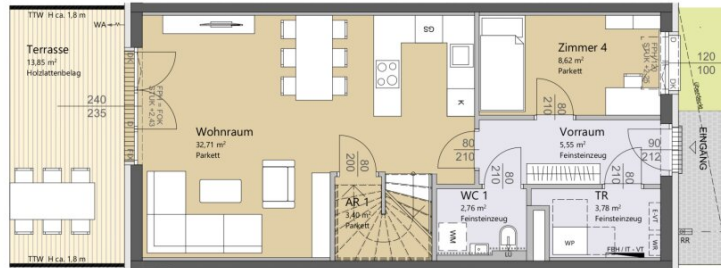
Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Haus- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen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

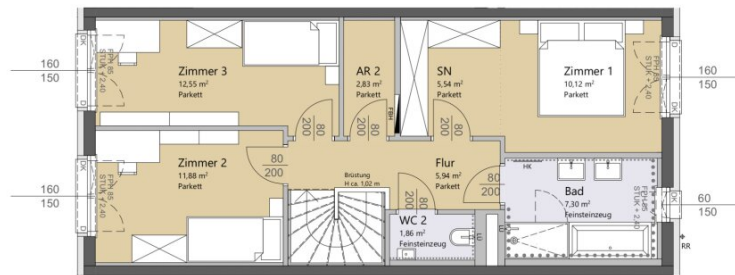
Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**

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. Haustechniksymbbole 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	
<b>Verfliesungen:</b>			.....	H=ca.1,20m (4 Fliesen)	.....	H = ca. Zargenoberkante

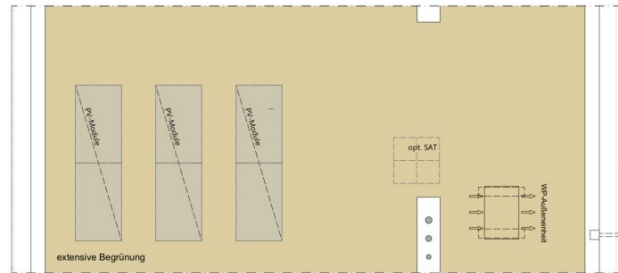
Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS** VIENNA INTERNATIONAL

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



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	Schrankschne
AS	Absturzicherung	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 Ausstattungsbearbeitung. 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 <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