

**Stadt küsst Land: Reihenhäuser jetzt fertiggestellt. Open House am Fr. 2.5., 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. 2.5.2025 13-16 Uhr", and "Herrenholzgasse 5". On the left side of the photo, there is vertical text: "Foto © Ut-Engineering / von Rappesbach". 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: 4012**

**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>                   | 125,66 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 125,66 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 16,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 29,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,63                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 649.900,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 162,54 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 16,25 €                                 |
| <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



Foto credits: V.H. Engbers / Tom Hülperberger







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

# 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 73 Haus 1, Typ B2

# LAGEPLAN



Photovoltaik-Module

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 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

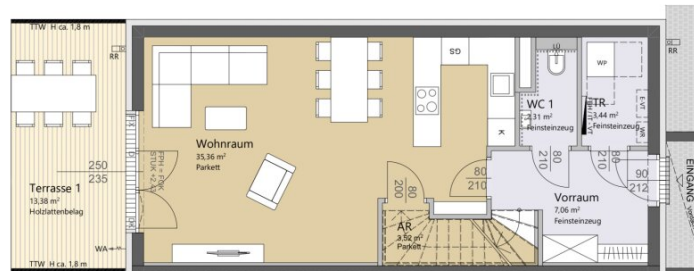
Ein Projekt von  
**VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS**

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 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: 11.06.2024

**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    | 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 | RI    | Rigol                     | WR    | Wechselrichter PV       |
| <b>Verfliesungen:</b> |                   | ..... | H = ca. 1,20m (4 Fliesen) | ..... | H = ca. Zargenoberkante |

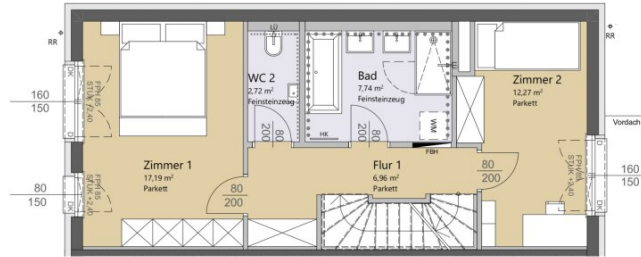
Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS**

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



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

# 1. OBERGESCHOSS



**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    | 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              |
| FBH                | Fertigparapethöhe | □□□□  | Rigol                     | WR    | Wechselrichter PV       |
| <b>Verfliesen:</b> |                   | ..... | H = ca. 1,20m (4 Fliesen) | ..... | H = ca. Zargenoberkante |

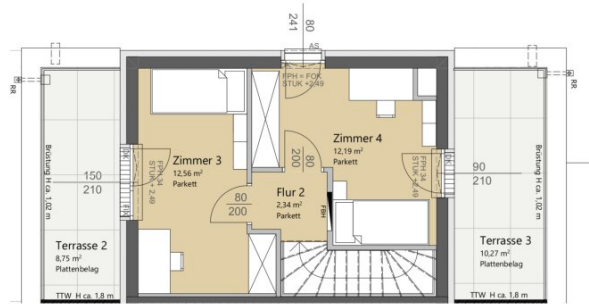
Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS** VIENNA INTERNATIONAL

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 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



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

## 2. OBERGESCHOSS



### 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 | □□□□  | Rigol                     | WR    | Wechselrichter PV       |
|      | Verfliesungen:    | ..... | H = ca. 1,20m (4 Fliesen) | ..... | H = ca. Zargenoberkante |

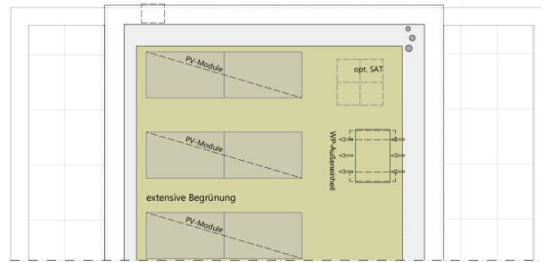
Ein Projekt von  
**VIE ENGINEERS** VIENNA INTERNATIONAL

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



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    | 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       |
| <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 Bauleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbescreibung. 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 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 Innentreppe 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 <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