

**U-BAHN | HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG | MODERNES
HEIZSYSTEM | GROßZÜGIGE AUßenFLÄCHEN**



Objektnummer: 38175

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	36,43 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	106,94 €
USt.:	10,69 €
Provisionsangabe:	

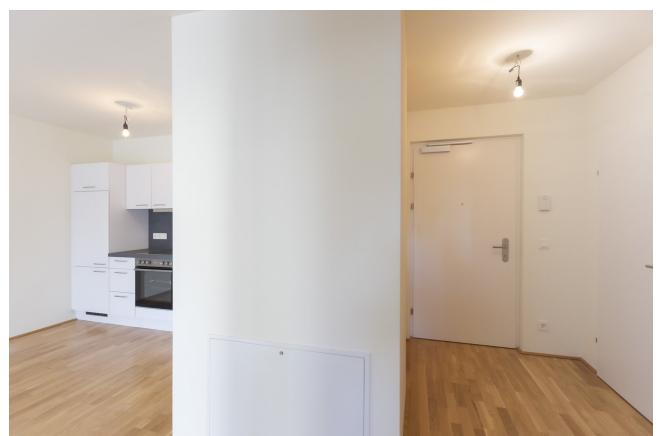
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

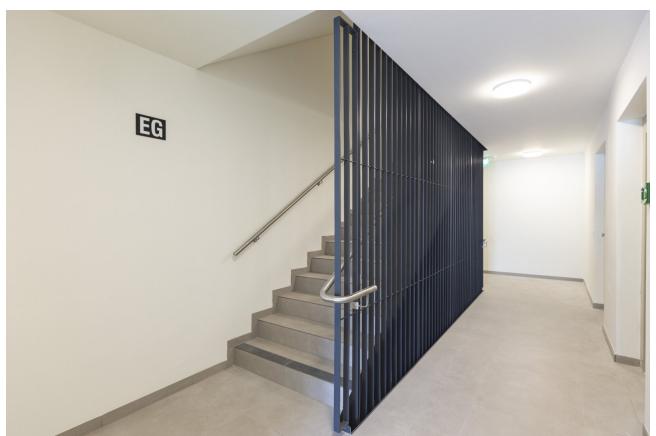


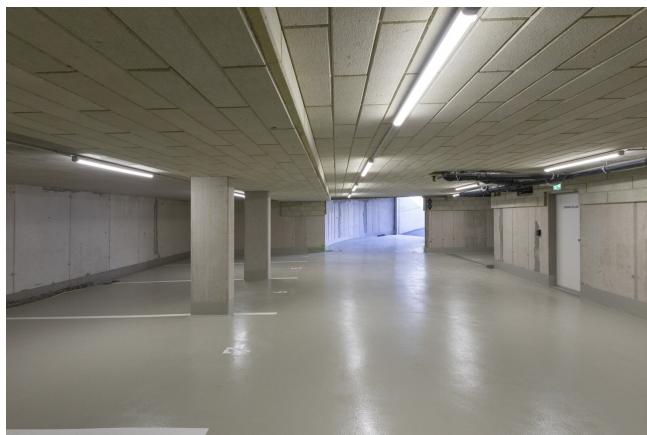
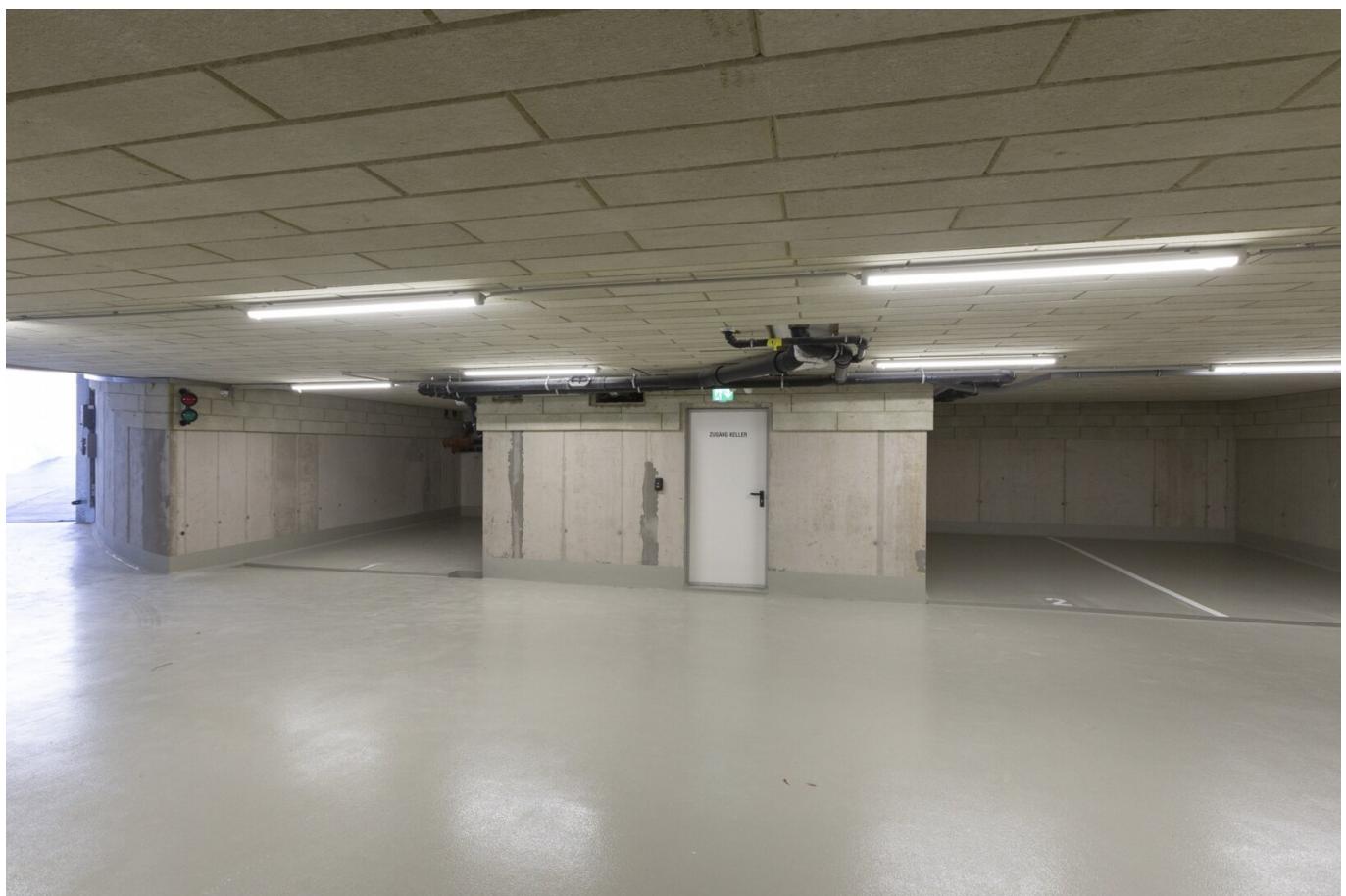
Thomas Kopatsch

360lage eins GmbH
Bauernmarkt 10/20A











**AN DEN
FRO SCHLACKEN
N°3**

1120 WIEN



TOP 04
Erdgeschoss

WOHNFLÄCHE 41,57 m²
GARTEN 36,43 m²
TERRASSE 18,73 m²



An den Froschlacken 3 Immobilien GmbH & Co KG
H + PARTNER
 ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH



AN DEN FROSLACKEN N°3

1120 WIEN



UNTERGESCHOSS



**AN DEN
FROSchLACKEN
Nº3**

1120 WIEN



ERDGESCHOSS



An den Eisteichen



ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH

**AN DEN
FROSchLACKEN
Nº3**

1120 WIEN



ERDGESCHOSS



An den Eisteichen



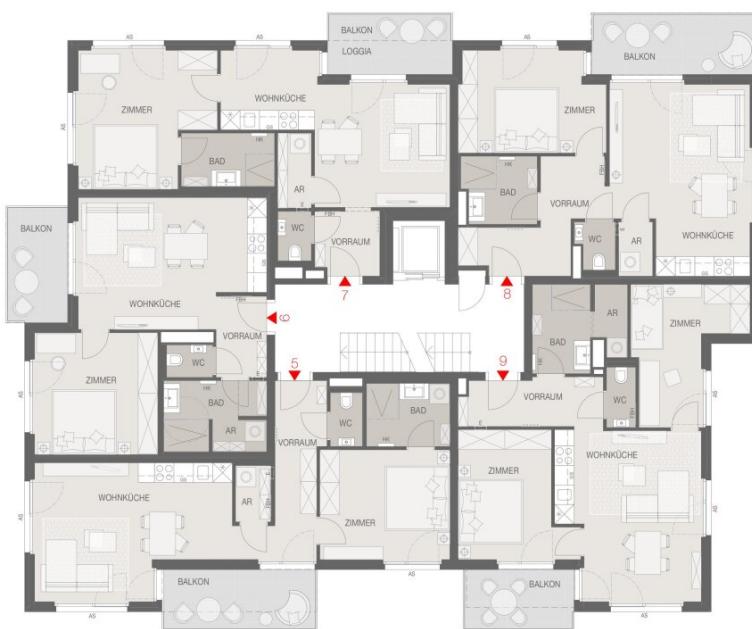
ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH

**AN DEN
FROSchLACKEN**
N°3

1120 WIEN



1. OBERGESCHOSS



ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH

Anmerkungen: Inige Besiedlungs-, haustechnische und konstruktive Maßnahmen werden im Projekt mit dem Ziel einer optimierten Raumnutzung vorgenommen. Die Wohnungs- und Raummöbel sind ca.-angew. Häusermehrpreis. Küchen und Sanitärausstattung sind nicht massig und dichten nur die Lage. Änderung der Konstruktion ist aus technischen Gründen auf Wunsch des Bauherrn zu erlauben. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Belebungswert. Möbelgröße ist in jedem Fall der Küchenabmessung entsprechend zu wählen. Der Balkon ist 2,00m in Breite zu haben bzw. kann nach techn. Entscheidung vergrößert werden.

Maßstab: 1:100

HK Handtuchhalter

FBB-E Fußbodenheizung bzw. Betriebsheizung

AS Aufzugsschacht

RH Raumheizung

KOMA Kleiderschrank

Rasen Pfanzbeet

Platz Parkett

Terasse Balkonfläche

**AN DEN
FROSCHLACKEN**
N°3

1120 WIEN



DACHGESCHOSS 1



ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH

Änderungen, Injekte, Brüderauslagen, haustechnische und konstruktive Maßnahmen sowie technische Veränderungen vorbehalten. Der Preis ist netto. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben. Hausrat und Möbel sind nicht massgeblich und dienen nur als Lage. Änderung der Konstruktion und Ausführung vorbehalten. Die Angaben sind ohne Gewähr. Keine Haftung für Fehler und Unzulässigkeiten. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Belebungswert. Möbelgröße ist in jedem Fall der Küchenhersteller. Parkfläche ca. 2,00m² in Neuerwerb bzw. Vermietung eingerechnet nach techn. Entscheidung.

Parcours

03.11.2020

AN DEN
FROSCHLACKEN
N°3

1120 WIEN



DACHGESCHOSS 2



		M = 10%
HK	Hundstuhlkörper	Riegel
FBB	Fußbodenverz. bzw. Beihalter	Platte
AB	Ablösung	Fiesen
RI	Raumhefe	Panel
KH	Kinigelpf.	Terrassen-/Balkonplatten

Änderungen einzelner Befähigungsanlagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorgenommen.
Statische und bautechnische Details und Preis nicht angegeben.

Wand- und Deckenbeschichtungen, Putze, Kanten- und Spannleisten sind nicht ausgewiesen und definieren nur die Lage. Anpassung der Küchenarbeitsplatte vorgenommen. Speziell „Gussarbeitsplatte“ und „Gussarbeitsplatte“ sind ebenfalls nicht ausgewiesen und definieren die Form. Anpassung der Arbeitsplatte an die Küchenarbeitsplatte ist ebenfalls nicht ausgewiesen und definieren die Form. Auer und Auer als Erweiterungsmöglichkeit ist in jedem Fall der Küchenarbeitsplatte vorgenommen. Raumhöhe ca. 2,50m, in Nebenräumen bzw. Kochzonen abgerundet nach festgestelltem Raummaß.

An den Froschhaken 3 Immobilien GmbH & Co KG

 H + PARTNER
 Immobilien

Objektbeschreibung

An den Froschlacken 3 | 14 Erstbezugswohnungen zu kaufen!

Wohnen in der grünen Vorstadt mit direkter U-Bahn-Anbindung.

Besuchen Sie unsere Projekthomepage <https://froschlacken.at> und erfahren Sie mehr über das Projekt.

Alle Wohnungen werden mit **Einbauküchen** ausgestattet.

Es erwartet Sie eine puristische Architektur, durchdachte Grundrisse und Dachgeschoßwohnungen ohne Schrägen!

Die Wohnhausanlage wird mit einem effizienten, zukunftssicheren Heizsystem mit **Luftwärmepumpe und Solaranlage am Dach** ausgestattet.

Die Eckdaten:

- 14 Wohneinheiten stehen sowohl als Eigentumswohnungen als auch als Kapitalanlage mit Anlegerpreisen zur Verfügung.
- 4 Gartenwohnungen, 1 Regelgeschoss, 2 Dachgeschosse
- 2 - 3 Zimmer Wohnungen; 8 Einheiten von 2-Zimmer-Wohnungen, 6 Einheiten von 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 40,96 m² - 72,09 m²
- Alle Wohnungen mit Freiflächen (Eigengärten, Loggien, Balkone und Terrassen)
- Hauseigene Tiefgarage mit 8 vollwertigen PKW-Stellplätzen (optional zu erwerben)

Die Ausstattung:

- 3-fach verglaste bodentiefe Kunststoff/Alu Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz (Raffstore bzw. Rollläden) elektrisch steuerbar
- "Weitzer" Eichenparkettböden
- hochwertige Sanitärinstallationen u.a. der Marke "Grohe"
- Duschen bzw. Badewannen
- Verfliesungen in mediterranem, freundlichen Stil
- Fußbodenheizung & Kühlung (via Luftwärmepumpe und PV-Anlage am Dach)
- Klimaanlagen in den Wohnungen im 2. Dachgeschoss
- Kellerabteile und Fahrradraum für alle Wohnungen vorhanden.

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

- Kaufvertragserrichtung: Ist an **KWR Rechtsanwälte GmbH, Fleischmarkt 1, 1010 Wien** gebunden.
- Vertragserrichtungshonorar: ab 1,5% netto des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen
- Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises
- Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

- Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Lassen Sie sich gerne zu dem Projekt und den verfügbaren Wohnungen noch heute beraten!

*Die kaufende(n) Partei(n) zahlt im Erfolgsfall an die **Firma 360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letzтstand müssen wir allerdings ausschließen. Der Makler erklärt, im Sinne des § 5 Maklergesetzes als **Doppelmakler** tätig zu sein.*

TOP 4 | Westseitig ausgerichtete Gartenwohnung mit zwei Zimmer Terrasse + Eigengarten

Eckdaten:

- 41,13 m² Wohnfläche

- ca. 34 m² Eigengarten

- ca. 20 m² Terrasse

- zentrales Vorzimmer

- separates WC mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit Wanne und Waschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss
- zwei separat begehbarer Schlafzimmer mit Terrassenzugang
- offene Wohnküche mit vollwertig ausgestatteter Einbauküche

Konditionen:

Kaufpreisvariante Eigenutzer:

Wohnung: € 339.000,--

Tiefgaragenstellplatz (optional): **€ 29.000,--**

Kaufpreisvariante Anleger:

Wohnung: € 307.770,65 zzgl. 20% USt.

Tiefgaragenstellplatz (optional): **€ 26.328,46 zzgl. 20% USt.**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap