

**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

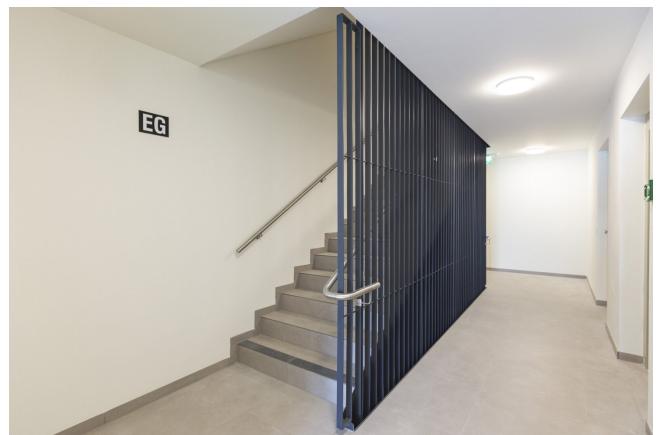


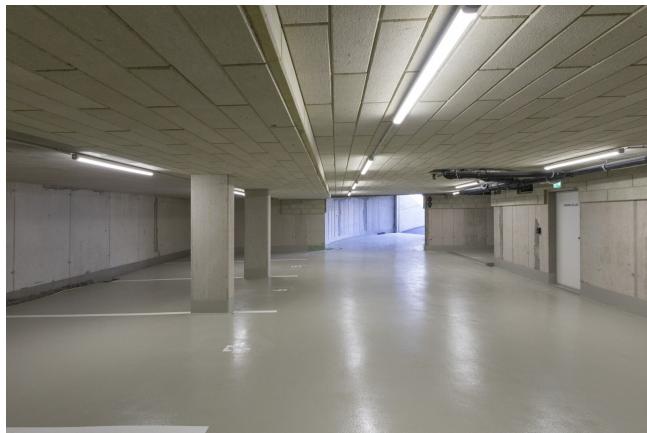
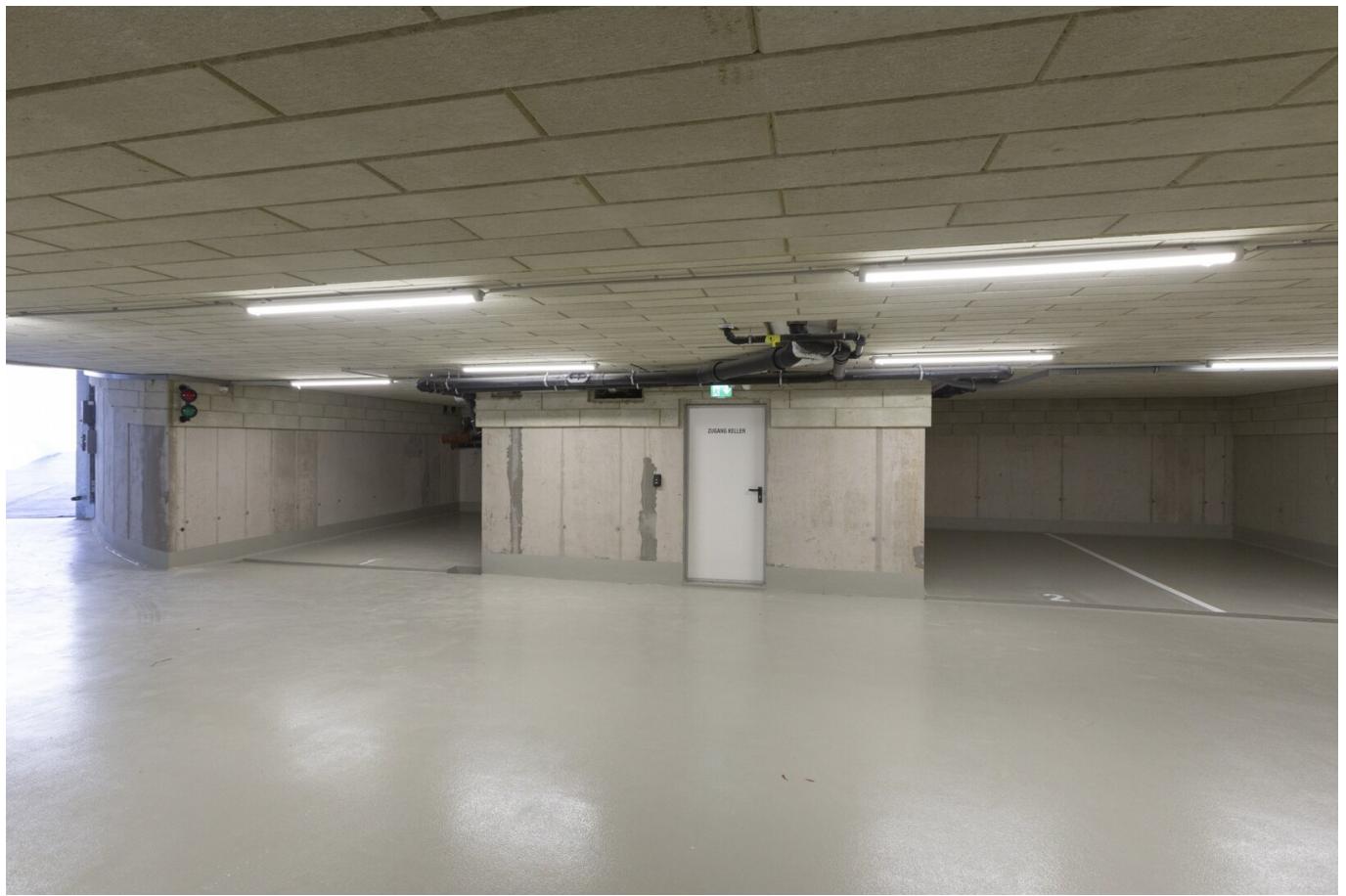
Thomas Kopatsch

360lage eins GmbH
Bauernmarkt 10/20A











**AN DEN
FROSCHLACKEN
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





M=1:100

HK Handtuchhalter
FBHE Fußbodenheizung bzw. Belebungsheizung
AS Aufzug
RI Raumheizung
KOM Kücheneinschlag

Rosen
Pflanzbeet
Pflanze
Parket
Terrasse (Balkonfläche)

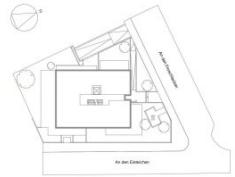
Änderungen, Injekte, Befüllungen, haustechnische und konstruktive Maßnahmen, die die Wohnungs- und Raumgrößenabmessungen am Markt beeinflussen. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind nicht messgenau und dienen nur der Lage, Änderung der Raumgrößen und der Raumgestaltung. Die tatsächlichen Abmessungen werden durch die technischen Zeichnungen bestimmt. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Belebungswort. Möbelstücke in jedem Fall der Käuferung. Raummaße bis 1,00m in Neuwertum bzw. Neuwertung eingetragen nach techn. Entscheidung.

Parcours



**AN DEN
FROSchLACKEN
Nº3**

1120 WIEN



ERDGESCHOSS

M=1:100

HK Holzfußbodenbretter
FBHE Fußbodenheizung bzw. Belebungsheizung
AR Arbeitsplatte
R Raumheizung
KOM Küchenelement
Rasen
Pflanzbeet
Pflanze
Parket
Terrasse (Balkonfläche)

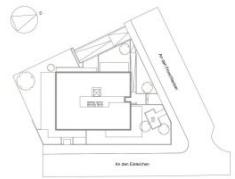
Änderungen, Inkl. Baulärdeausgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen, sowie technische Anpassungen an den Baustandartikeln am Bau. Preisvergleich. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-angaben. Hausrat, Möbel, Küchen und Sanitärausstattung sind nicht massgeblich und dienen nur der Lage, Änderung der Konzeption und Ausstattung. Die technischen Ausführungen sind durch den Architekten ermittelt. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Belebungsmaßnahmen. Möbelgröße ist in jedem Fall der Küchenabmessung entsprechend zu verstehen. Abweichungen bis zu 20% in Abhängigkeit vom Ausbau sind zulässig. Preisänderungen, technische Änderungen und Änderungen im Lieferumfang sind ausgeschlossen.

An den Eisteichen



**AN DEN
FROSCHLACKEN
N°3**

1120 WIEN



1. OBERGESCHOSS



An den Froschlacken 3 Immobilien GmbH & Co KG

ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH

0 100 M=1:100

HK Handtuchhalter

FBHE Fußbodenheizung bzw. Belebungsheizung

AR Arbeitsplatte

RH Raumheizung

KOMA Kleiderschrank

Rasen Pfanzbeet

Platz Parkett

Terasse Balkonleiter

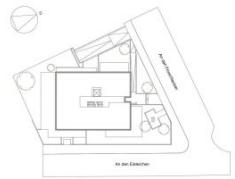
Änderungen, Inkl. Befüllerauslagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen, ohne vorherige Absprache. Die Angaben sind ohne Verpflichtung. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben. Haushaltseinheiten und Balkenauslastung sind nicht massgeblich und dienen nur der Lage, Änderung der Konzeption und der Ausgestaltung der Wohnungen. Die tatsächliche Ausgestaltung wird durch den Vertrag festgelegt. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Belebungsmaßnahmen. Möbelgröße ist in jedem Fall der Küchenabmessung 2,00m. In Neuerungen bzw. Veränderungen eingearbeitete nach techn. Erfordernis.

Parcours

03.11.2005

**AN DEN
FROSCHLACKEN
N°3**

1120 WIEN



DACHGESCHOSS 1



**AN DEN
FROSCHLACKEN
N°3**

1120 WIEN



DACHGESCHOSS 2



ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH

Änderungen, Injekte, Befürderungen, haustechnische und konstruktive Maßnahmen, sowie technische Veränderungen und Neuerungen am Bauwerk Reserviert.
Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben. Hausrat, Möbel, Küchen und Sanitärausstattung sind nicht massgeblich und dienen nur der Lage, Änderung der Konzeption und der Ausführung. Die tatsächliche Ausführung kann von den Angaben abweichen. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Belebungsmaßnahmen. Möbelgröße ist in jedem Fall der Küchenhersteller anzugeben. Raummaße ca. 2,50m, in Neuerungen bzw. Veränderungen angepasst nach techn. Erfordernissen.

03.11.2020

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 begehbar 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