

**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

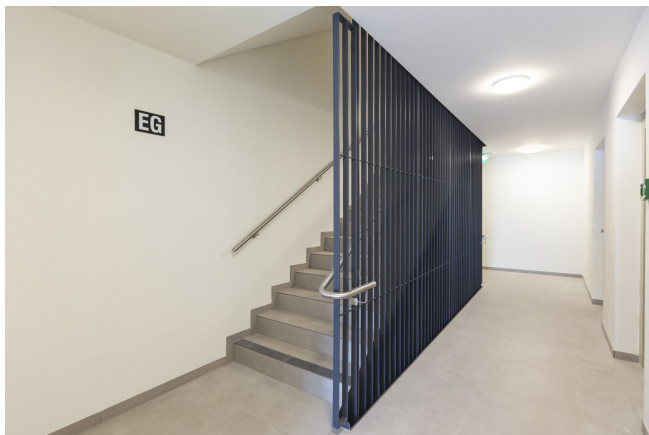


Thomas Kopatsch

360lage eins GmbH
Bauernmarkt 10/20A













AN DEN FROSLACKEN N°3 1120 WIEN



TOP 04 Erdgeschoss

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

0			M=1:25
HK	Handkutschschloß	Fliesen	
FBH+E	Fußbodenheizung- bzw. Elektroverteiler	Platzbohle	
AG	Abtrocknung	Fliesen	
RH	Raumhöhe	Parkett	
KLMA	Klimagel	Terrassen / Balkonfliesen	

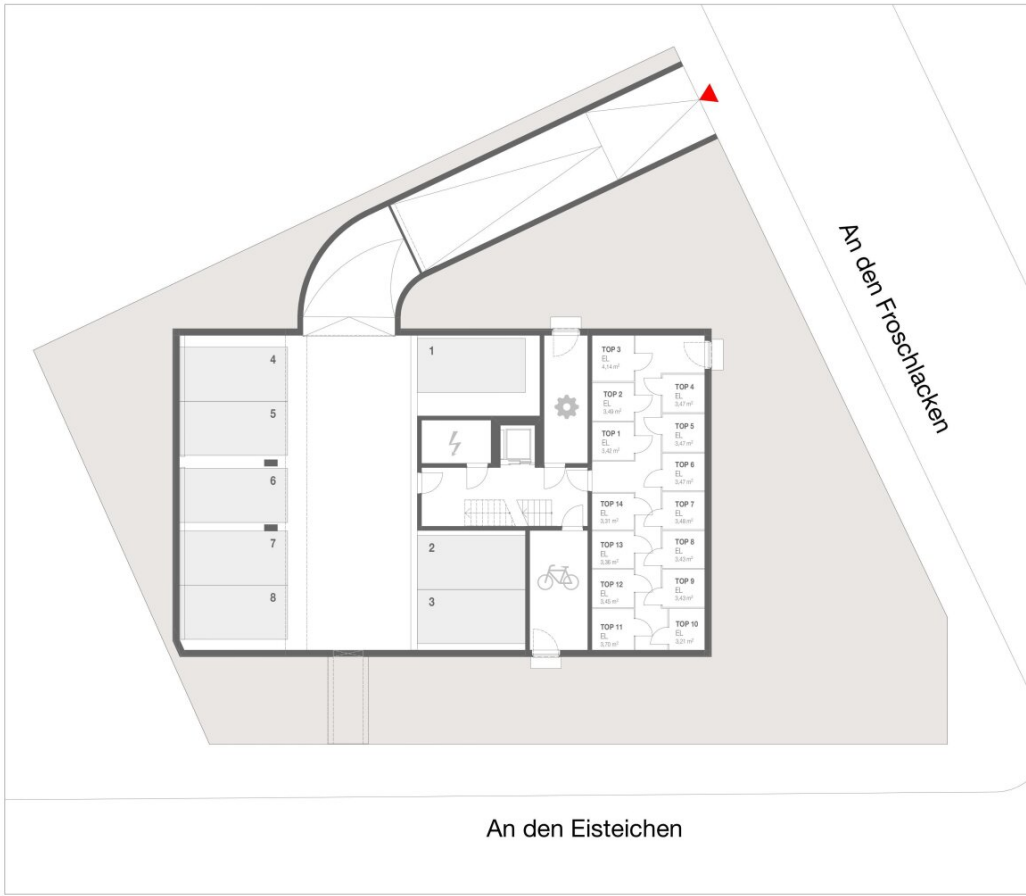
Änderungen: einige Betriebsanforderungen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Details und bautechnische Details sind nicht Planfest.
Die Vermessung und Baugraben sind in der Anlage. Hauswirtschaftliche, Küchen- und Sanitärplanung sind nicht maßstabes- und daher nur die Lage. Änderung der Küchenplanung vorbehalten. Sanitär- und Sanitärplanung in der Anlage, nicht enthalten. Die dargestellte Maßstabung ist nicht Bestandteil des Leistungsvertrages und dient nur als Orientierungshilfe. Maßstabung ist in jedem Fall der Ausführung.
Bauteile ca. 2,50m in Natursteinen bzw. Kalkstein abgehängte nach techn. Standards.
Planfest.

03.11.2023

An den Froschlacken 3 Immobilien GmbH & Co KG



ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH



AN DEN FROSLACKEN N°3 1120 WIEN



UNTERGESCHOSS



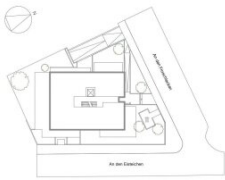
Änderungen: mögliche Betriebsanlagen, Hausanschluss und korrespondierende Maßnahmen vorarbeiten. Elektrische und bautechnische Details sind nicht planfest.
Die Vermessung und Baugraben sind im Anhang. Hausanschlusspunkte, Kaminen und Sanitäranschlüsse sind nicht maßstabes- und abhängerig zur Lage. Änderung der Kaminanlage vorarbeiten. Elektrische und Sanitäranschlüsse im Haus sind nicht enthalten. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Orientierungshilfe. Maßstab ist ein Viertel Maß der Naturgröße.
Bauteile ca. 2,50m, in Natursteinen bzw. Kalksteinen abgetragen nach techn. Gegebenheiten.
Planlage

An den Froschlacken 3 Immobilien GmbH & Co KG

H+PARTNER
Immobilien
ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH



**AN DEN
FROSLACKEN
N°3**
1120 WIEN



ERDGESCHOSS

0 5 10 M

HK	Handkutschkop	Fliesen
PH-EC	Pflichtentwurf des Einzelwunders	Platzieren
AG	Abkürzung	Fliesen
RL	Raumlinie	Fliesen
KLJA	Küchen	Terrassen (Balkone)

Änderungen: mögliche Betriebsänderungen, Hauswirtschaftliche Details und nicht Planfest.
Die Wohnung und Baugruben sind in der Regel Hauswirtschaftliche, Küchen und
Balkonausbau sind nicht möglich und können nur die Lage, Änderung der
Küchenausstattung, Elektro- und Sanitärplanung in der Regel, nicht
enthalten. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient
nur als Orientierungshilfe. Maßstab ist der Plan der Baugruben.
Baupreise ca. 2.500,- in Natursteinen bzw. Kostenbereich abgefragt nach techn.
Ebenen.
Portland 03.11.2025

An den Froschlacken 3 Immobilien GmbH & Co KG



ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH

1120 WIEN



HK	Handluchtheis Körper	Rasen
FBH/E	Fußbodenheizung - bsp. Elektroboiler	Plattend
AS	Abflusicherung	Fliesen
RH	Raumhöhe	Parkett
KLMA	Klimagelöt	Terrassen Balkenfliesen

Änderungen einige Sonderauslagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statistische und buchhalterische Details sind nicht Bestandteil.
Die Wohnräume und Raumbereiche sind als allgemeinen Haustechniksymbole, Küchen- und Sanitärausstattung sind nicht maßgebend und definieren nur die Lage. Änderung der Küche/Ausstattung vorbehalten. Spezies- und Geringfügigkeit im Kleinen sind nicht Bestandteil. Die gezielte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und steht nur als Einrichtungsempfehlung. Maßgebend ist in jedem Fall der Konstruktionsraumhöhe ca. 2,50m, in Naturstufenhöhe. Konkrete abgehängte Decken sind nicht Bestandteil.

Postzahl 03.11.2014

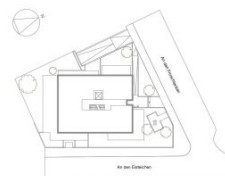
An den Froschlacken 3 Immobilien GmbH & Co KG



ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH

AN DEN FROSLACKEN N°3

1120 WIEN



DACHGESCHOSS 1



0 5 M 1:100

HK	Handkammerklopp	Fliesen
PH-H	Parkettbohle aus Holzbohle	Platzbohle
AG	Abkürzung	Fliesen
BH	Baumrinne	Baum
KLBA	Küchenabzug	Terrassen (Balkon)

Änderungen: mögliche Betriebsänderungen, Hauswirtschaftliche Maßnahmen
vorhanden. Gekochte- und bautechnische Details sind nicht planfest.
Die Wohnung und Baugruben sind in der Lage. Hauswirtschaftliche, Küchen- und
Bauausstattung sind nicht maßstabes- und abhänger nur die Lage. Änderung der
Küchenausstattung, Elektro- und Sanitärplanung in der Lage. Nicht
enthalten. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages und dient
nur als Orientierungshilfe. Maßstab ist der Maßstab der Bauplanung.
Bauplanung ca. 2,50m. in Metermaßen bzw. Kostenbereich abgefragt nach techn.
Gegebenheiten.
Planstand
03.11.2025

An den Froschlacken 3 Immobilien GmbH & Co KG



ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH

AN DEN FROSLACKEN N°3 1120 WIEN



DACHGESCHOSS 2



0	5	M 1:100
HE	Handkammer/Kloier	Fliesen
PH-H	Parkettbohle aus Holzbohlen	Platzbohle
AG	Abkürzung	Fliesen
BH	Baumrinne	Baumrinne
KLBA	Kücheninsel	Terrasse (Balkon/terrasse)

Änderungen: mögliche Betriebsanlagen, Hauswirtschaftliche Details und nicht Planfest.
Die Wohnung und Baugruben sind in der Lage, Hauswirtschaftliche, Küchen und
Balkonabteilung sind nicht möglich und können nur die Lage, Änderung der
Küchenabteilung, Elektro- und Sanitärplanung in der Lage, nicht
enthalten. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient
nur als Orientierungshilfe. Maßstab ist in jedem Fall der Maßstab.
Bauteile ca. 2,50m, in Metermaßen bzw. Kostenbereich abgefragt nach techn.
Gegebenheiten.
Planstand
03.11.2025

An den Froschlacken 3 Immobilien GmbH & Co KG



ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH

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
- Verfließungen in mediterranem, freundlichen Stil
- Fußbodenheizung & Kühlung (via Luftwärmepumpe und PV-Anlage am Dach)
- Klimaanlage 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 Eintrittrechtes). 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 Letztstand 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 begehbare 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