

**Premium Erstbezugswohnung in ruhiger Wohngegend des  
12. Bezirks inkl. großzügiger Freifläche**



**Objektnummer: 1785/46**

**Eine Immobilie von Alura Real Estate Consulting**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mag. Benedikt Perthold

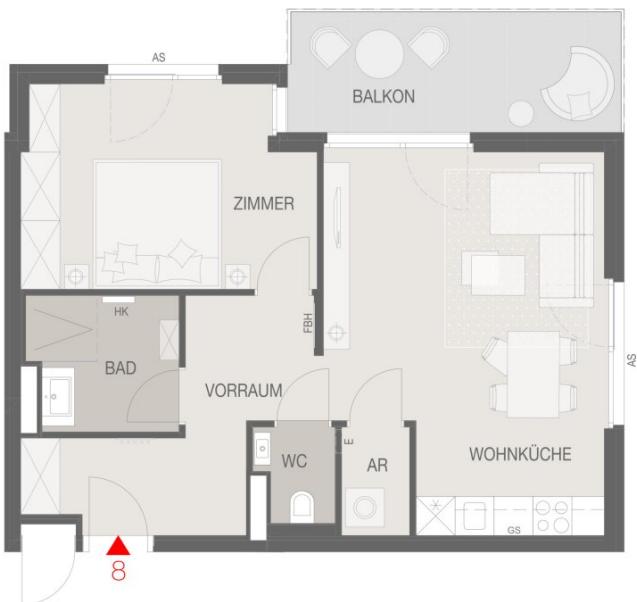
Alura Real Estate Consulting  
Prehausergasse 11  
1130 Wien

T +43 664 4000 555

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**AN DEN  
FRO SCHLACKEN  
N°3**

1120 WIEN



**TOP 08**

1. Obergeschoss

WOHNFLÄCHE	54,20 m <sup>2</sup>
BALKON	9,47 m <sup>2</sup>



ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH

# Objektbeschreibung

## Modernes Wohnen in Meidling – Erstbezugswohnungen „An den Froschlacken 3“

In einer ruhigen, grünen Wohngegend im 12. Bezirk entstehen 14 hochwertige Eigentumswohnungen, die sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eignen. Das Projekt überzeugt durch zeitlose Architektur, praktische Raumlösungen und eine direkte Anbindung an die U-Bahn.

## Projektüberblick

Die Wohnhausanlage integriert moderne Technik und nachhaltige Bauweise: Eine Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage am Dach sorgt für eine effiziente Heiz- und Kühlleistung. Großzügige Fensterflächen (boden tiefe Fenster), Freiflächen bei allen Einheiten sowie ein durchdachtes Wohnkonzept prägen das zeitgemäße Erscheinungsbild.

- Insgesamt **14 Wohnungen**
- **2- bis 3-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnflächen von **40,96 m<sup>2</sup> bis 72,09 m<sup>2</sup>**
- Jede Einheit verfügt über **Freiflächen**: Terrassen, Balkone, Loggien oder Eigengärten
- Tiefgarage mit **8 Stellplätzen** (optional erwerbar)

## TOP 8 – 2-Zimmer Erstbezug mit großzügigem Balkon

Eine perfekt aufgeteilte Zwei-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß steht zum Verkauf. Sie kombiniert eine lichtdurchflutete Wohnküche mit einer praktischen Raumstruktur.

## Wohnungsdetails

- **54,20 m<sup>2</sup>** Wohnfläche
- **9,47 m<sup>2</sup>** Balkon
- Zentraler Vorräum
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- Separates Schlafzimmer
- Wohnküche inkl. vollwertiger Einbauküche
- Kellerabteil inkludiert
- Energiewert: **HWB 36 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr**

## Kaufpreis

- **Preis für Eigennutzer:** EUR 375.000,00
- **Bezug ab:** Dezember 2025

**Ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional um EUR 29.000,-- angekauft werden.**

## **Ausstattung & Highlights**

Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben und verfügen standardmäßig über eine moderne Einbauküche. Hochwertige Materialien und langlebige Technik garantieren ein komfortables Wohngefühl.

### **Ausstattungsmerkmale:**

- Bodentiefe Kunststoff/Alu-Fenster mit **3-fach Verglasung**
- Elektrisch steuerbare **Raffstores bzw. Rollläden**
- **Eichenparkettböden** von Weitzer
- Moderne Sanitärinstallationen
- Helle, freundliche Fliesen in mediterraner Optik
- **Fußbodenheizung und -kühlung** über Luftwärmepumpe + PV-Anlage
- Fahrradabstellraum sowie Kellerabteile für jede Wohnheit
- 

## **Nebenkosten beim Kauf**

- Grundbucheintragung: **bis zu 1,1 %** des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: **3,5 %**
- Maklerprovision: **3 % des Kaufpreises + 20 % USt.**

Die Provision ist im Erfolgsfall an die **ALURA Real Estate Consulting GmbH**, Prehausergasse 11, 1130 Wien, zu entrichten. Bei bereits bekannter Verfügbarkeit des Objekts ist innerhalb von drei Werktagen eine schriftliche Meldung notwendig. Der Makler tritt gemäß § 5 MaklerG als Doppelmakler auf. Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers; eine Gewährleistung wird ausgeschlossen.

Weitere verfügbare Wohnungen im Projekt:

**Top 1: 45,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer**, 39,02 m<sup>2</sup> Terrasse, 71,92 m<sup>2</sup> Eigengarten; Kaufpreis Eigennutzer: 349.000€ Kaufpreis Anleger: 316.849,43€ zzgl. 20% USt

**Top 2: 69,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer**, 56,86 m<sup>2</sup> Terrasse, 51,46 m<sup>2</sup> Eigengarten; Kaufpreis Eigennutzer: 499.000€ Kaufpreis Anleger: 453.031,13€ zzgl. 20% USt

**Top 3: 69,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer**, 42,31 m<sup>2</sup> Terrasse, 101,12 m<sup>2</sup> Eigengarten; Kaufpreis Eigennutzer: 529.000€ Kaufpreis Anleger: 480.267,47€ zzgl. 20% USt

**Top 4: 41,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer**, 18,73 m<sup>2</sup> Terrasse, 36,43 m<sup>2</sup> Eigengarten; Kaufpreis Eigennutzer: 339.000€ Kaufpreis Anleger: 307.770,65€ zzgl. 20% USt

**Top 5: 54,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer**, 8,62 m<sup>2</sup> Balkon; Kaufpreis Eigennutzer: 375.000€ Kaufpreis Anleger: 340.454,26€ zzgl. 20% USt

**Top 6: 48,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer**, 6,54 m<sup>2</sup> Balkon; Kaufpreis Eigennutzer: 359.000€ Kaufpreis Anleger: 325.928,21€ zzgl. 20% USt

**Top 7: 52,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer**, 3,04 m<sup>2</sup> Balkon, 4,04m<sup>2</sup> Loggia; Kaufpreis Eigennutzer: 375.000€ Kaufpreis Anleger: 340.454,26€ zzgl. 20% USt

**Top 9: 61,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer**, 6,13 m<sup>2</sup> Balkon; Kaufpreis Eigennutzer: 429.000€ Kaufpreis Anleger: 389.479,67€ zzgl. 20% USt

**Top 10: 62,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer**, 23,18 m<sup>2</sup> Terrasse; Kaufpreis Eigennutzer: 449.000€ Kaufpreis Anleger: 407.637,23€ zzgl. 20% USt

**Top 11: 73,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer**, 28,54 m<sup>2</sup> Terrasse; Kaufpreis Eigennutzer: 549.000€ Kaufpreis Anleger: 498.425,03€ zzgl. 20% USt

**Top 12: 68,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer**, 38,60 m<sup>2</sup> Terrasse; Kaufpreis Eigennutzer: 529.000€ Kaufpreis Anleger: 480.267,47€ zzgl. 20% USt

**Top 13: 48,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer, 41,57 m<sup>2</sup> Terrasse; Kaufpreis Eigennutzer: 419.000€ Kaufpreis Anleger: 380.400,89€ zzgl. 20% USt**

**Top 14: 60,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer, 40,89 m<sup>2</sup> Terrasse; Kaufpreis Eigennutzer: 489.000€ Kaufpreis Anleger: 443.952,35€ zzgl. 20% USt**

Bei Besichtigungswünschen oder Informationen zu weiteren Wohnungen, zögern Sie nicht uns zu kontaktieren.

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.

### **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