

**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 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m² * 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**

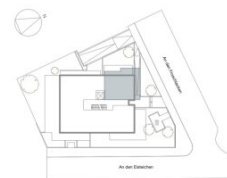
Alura Real Estate Consulting  
Prehausergasse 11  
1130 Wien

T +43 664 4000 555

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

# AN DEN FROSLACKEN N°3

1120 WIEN



## TOP 08 1. Obergeschoss

WOHNFLÄCHE 54,20 m²  
BALKON 9,47 m²

0 1 M 1:100

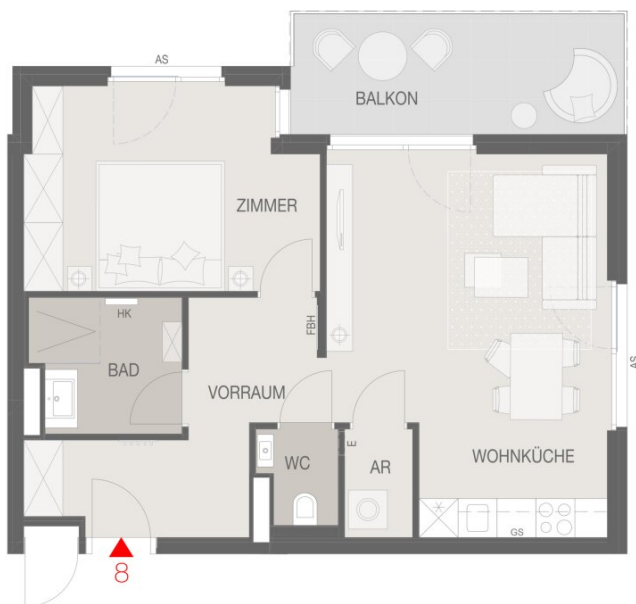
HK	Handkammer	Fliesen
FBH	Fußbodenheizung bzw. Elektroventil	Platzbohle
AG	Abkürzung	Fliesen
BH	Baumasse	Baum
KLBA	Kleber	Terrazzo / Betonstein

Änderungen: einige Betriebsanlagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Details und bautechnische Details sind nicht Planhaft.  
Die Vermessung und Baugraben sind in der Anlage. Hauswirtschaftliche, Küchen- und Sanitäreinrichtungen sind nicht maßstabes- und daher nur die Lage. Änderung der Kucheneinrichtung vorbehalten. Details und Baugraben sind in der Anlage. Die dargestellte Maßnahme ist nicht Bestandteil des Leistungsvertrages und dient nur als Orientierungshilfe. Maßstab ist in jedem Fall der Maßstab.  
Raumhöhe ca. 2,50m, in Höhenlinien bzw. Höhenbereich abgefragte nach techn. Geodaten.  
Planstand  
03.11.2025

An den Froschlacken 3 Immobilien GmbH & Co KG



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 (bodentiefe 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 m² bis 72,09 m²**
- Jede Einheit verfügt über **Freiflächen**: Terrassen, Balkone, Loggien oder Eigengärten
- Tiefgarage mit **8 Stellplätzen** (optional erwerbbar)

### 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 m²** Wohnfläche
- **9,47 m²** Balkon
- Zentraler Vorraum
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- Separates Schlafzimmer
- Wohnküche inkl. vollwertiger Einbauküche
- Kellerabteil inkludiert
- Energiewert: **HWB 36 kWh/m²/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 m² Wohnfläche, 2 Zimmer**, 39,02 m² Terrasse, 71,92 m² Eigengarten; Kaufpreis Eigennutzer: 349.000€ Kaufpreis Anleger: 316.849,43€ zzgl. 20% USt

**Top 2: 69,43 m² Wohnfläche, 3 Zimmer**, 56,86 m² Terrasse, 51,46 m² Eigengarten; Kaufpreis Eigennutzer: 499.000€ Kaufpreis Anleger: 453.031,13€ zzgl. 20% USt

**Top 3: 69,78 m² Wohnfläche, 3 Zimmer**, 42,31 m² Terrasse, 101,12 m² Eigengarten; Kaufpreis Eigennutzer: 529.000€ Kaufpreis Anleger: 480.267,47€ zzgl. 20% USt

**Top 4: 41,57 m² Wohnfläche, 2 Zimmer**, 18,73 m² Terrasse, 36,43 m² Eigengarten; Kaufpreis Eigennutzer: 339.000€ Kaufpreis Anleger: 307.770,65€ zzgl. 20% USt

**Top 5: 54,77 m² Wohnfläche, 2 Zimmer**, 8,62 m² Balkon; Kaufpreis Eigennutzer: 375.000€ Kaufpreis Anleger: 340.454,26€ zzgl. 20% USt

**Top 6: 48,47 m² Wohnfläche, 2 Zimmer**, 6,54 m² Balkon; Kaufpreis Eigennutzer: 359.000€ Kaufpreis Anleger: 325 928,21€ zzgl. 20% USt

**Top 7: 52,41 m² Wohnfläche, 2 Zimmer**, 3,04 m² Balkon, 4,04m² Loggia; Kaufpreis Eigennutzer: 375.000€ Kaufpreis Anleger: 340.454,26€ zzgl. 20% USt

**Top 9: 61,12 m² Wohnfläche, 3 Zimmer**, 6,13 m² Balkon; Kaufpreis Eigennutzer: 429.000€ Kaufpreis Anleger: 389.479,67€ zzgl. 20% USt

**Top 10: 62,91 m² Wohnfläche, 3 Zimmer**, 23,18 m² Terrasse; Kaufpreis Eigennutzer: 449.000€ Kaufpreis Anleger: 407.637,23€ zzgl. 20% USt

**Top 11: 73,29 m² Wohnfläche, 3 Zimmer**, 28,54 m² Terrasse; Kaufpreis Eigennutzer: 549.000€ Kaufpreis Anleger: 498.425,03€ zzgl. 20% USt

**Top 12: 68,86 m² Wohnfläche, 3 Zimmer**, 38,60 m² Terrasse; Kaufpreis Eigennutzer: 529.000€ Kaufpreis Anleger: 480.267,47€ zzgl. 20% USt

**Top 13: 48,97 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, 41,57 m² Terrasse;** Kaufpreis Eigennutzer: 419.000€ Kaufpreis Anleger: 380.400,89€ zzgl. 20% USt

**Top 14: 60,76 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, 40,89 m² 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