

Großzügige 3 Zimmer Dachgeschoßwohnung in ruhiger Wohngegend inkl. Terrasse



Objektnummer: 1785/50

Eine Immobilie von Alura Real Estate Consulting

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,29 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	190,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

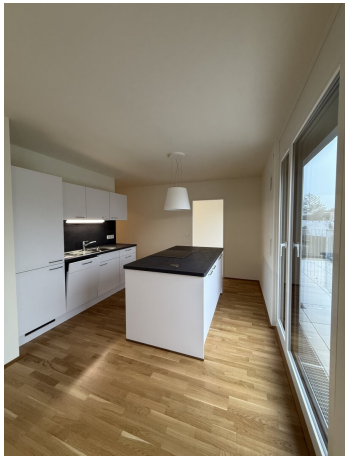
Ihr Ansprechpartner

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.





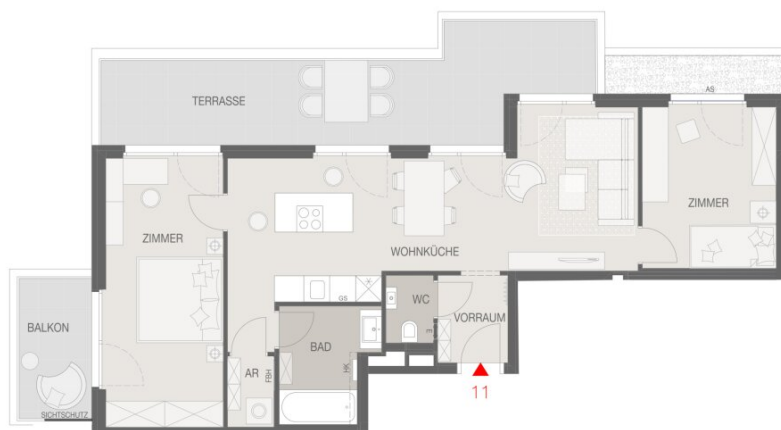
AN DEN FROSLACKEN N°3

1120 WIEN



TOP 11 1. Dachgeschoss

WOHNFLÄCHE 73,29 m²
BALKON+TERRASSE 28,54 m²



0 M 1:25

HK	Handkammerklopp	Fleiss
PHH	Pflichtkammerklopp bzw. Deckenventil	Pflichtklopp
AG	Abgasleitung	Fleiss
RL	Raumtür	Fleiss
KLBA	Klimagitter	Terrassen / Balkonfenster

Änderungen: einige Betriebsanleitungen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Details und bautechnische Details sind nicht Planhaft.
Die Vermessung und Baugraben sind in den Angaben. Haustechnische, Küchen- und Sanitäreinrichtung sind nicht maßstabes- und daher nur die Lage. Änderung der Kucheneinrichtung vorbehalten. Sanitäre- und Sanitärplanung in der Küche, nicht enthalten. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Orientierungswert. Maßstab ist in jedem Fall der Naturgemäß.
Raumhöhe ca. 2,50m. In Naturräumen bzw. Kucheneinrichtung abgehängte nach techn. Standards.
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 **41,57 m² bis 73,29 m²**
- Jede Einheit verfügt über **Freiflächen**: Terrassen, Balkone, Loggien oder Eigengärten
- Tiefgarage mit **8 Stellplätzen** (optional erwerbbar)

TOP 11 – 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen

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

Wohnungsdetails

- **73,29 m²** Wohnfläche
- **28,54 m²** Terrasse
- Zentraler Vorraum
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit Duschwanne und Waschbecken
- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- 2 separate Schlafzimmer
- Wohnküche inkl. vollwertiger Einbauküche und Kochinsel
- Kellerabteil inkludiert
- Energiewert: **HWB 36 kWh/m²/Jahr**

Kaufpreis

- **Preis für Eigennutzer: EUR 549.000,00**
- **Bezug ab: Jänner 2026**

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 %**
- Vertragserrichtungskosten
- 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 8: 54,20 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, 9,47 m² Balkon; 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 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: 399.000€ Kaufpreis Anleger: 362.243,33€ zzgl. 20% USt

Top 14: 60,76 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, 40,89 m² Terrasse; Kaufpreis Eigennutzer: 469.000€ Kaufpreis Anleger: 425.794,79€ 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