

Modernes Wohnen Franzosenweg - Eigennutzung oder INVESTMENT



Wohnbereich KI-generiert

Objektnummer: 1609/47081

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,80 m ²
Nutzfläche:	60,80 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,53 m ²
Kaufpreis:	433.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



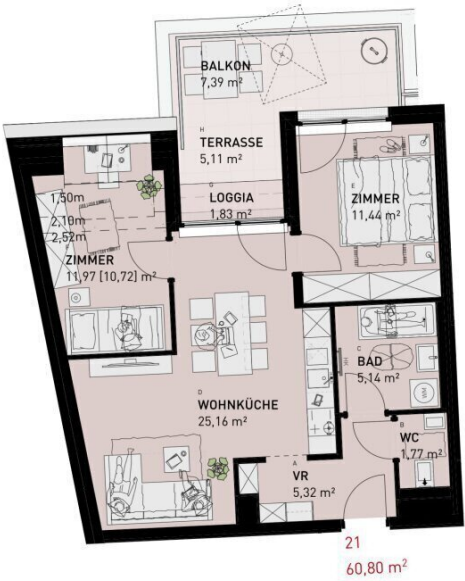
Ing. Carsten Mähler

Carsten Mähler`s Wohnwelt,
Hietzinger Hauptstraße 22 / Ekazent / D / 9
1130 Wien

T +43 664 211 48 10
H +43 664 211 48 10

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

TOP H17-21 | +2 OBERGESCHOSS 02 | H17 WOHNGEBÄUDE



DIN A4
M 1:100

1m 5m

TOP/EINHEITENSTEMPEL:
00 EINHEITEN-NUMMER
00,00 m² EINHEITEN-NUTZFLÄCHE (t. WBO [ohne loggia und freiflächen])
RAUMSTEMPEL:
00,0 [00,0] m² RAUMFLÄCHE (über 1,5m RAUMHÖHE)

Hinsichtlich der elektro-, sanitär- und sonstigen ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle bau- und ausstattungsbeschreibung. boden- und wandbeläge sowie weitere einrichtungen sind nicht bestandteil des vertrages und dienen lediglich der veranschaulichung bzw. als vorschlag. die raum- und wohnungsgrößen können sich durch die detailplanung geringfügig ändern. alle in den plänen angegebenen abmessungen sind rohbaumaße und daher nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar. eine naturaufnahme ist zwingend erforderlich. zusätzliche abgehängte decken und potenzen erfolgen nach erforderlich, wodurch eine weitere abminderung der raumhöhe möglich ist. notwendige bauliche, rechtliche, technische und konstruktive änderungen bleiben vorbehalten und haben keinen einfluss auf den vereinbarten kaufpreis. diese zeichnung bzw. ausarbeitung stellt das geistige eigentum der haring group bauträger gmbh dar und ist gesetzlich geschützt. jegliche vervielfältigung, veröffentlichung, überarbeitung, nutzung oder weitergabe an dritte im zusammenhang mit anderen projekten oder arbeiten bedarf der ausdrücklichen schriftlichen zustimmung des planers. unveränderliche plankopie - druckfehler, entwürfe und änderungen vorbehalten.

REMAX



+2 OBERGESCHOSS 02 | H17 WOHNGEBÄUDE
TOP H17-21 | 3-ZIMMER

21 A VR	5,32
21 B WC	1,77
21 C BAD	5,14
21 D WOHNKÜCHE	25,16
21 E ZIMMER	11,44
21 F ZIMMER	11,97
TOP H17-21 WOHNFLÄCHE	60,80 m²

21 G LOGGIA	1,83
21 H TERRASSE	5,11
21 I BALKON	7,39
TOP H17-21 FREIFLÄCHE	14,33 m²



ORIENTIERUNGSPLAN

2025.11.13 | - | D01 TOPPLÄNE | FW03_A00_PP_XX_-aktuell

Objektbeschreibung

Sichern Sie sich bereits jetzt Ihre Traumwohnung!

Mit **3 Zimmern im 1. Dachgeschoss** und gleich mehreren privaten Freiflächen bietet diese Wohnung auf ca. **60,80 m² Wohnnutzfläche** ein attraktives Zuhause mit viel Platz zum Wohlfühlen.

Raumaufteilung:

- Wohnküche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Vorraum
- Balkon mit ca. **7,39 m²**
- Loggia mit ca. **1,83 m²**
- Terrasse mit ca. **5,11 m²**
- Kellerabteil mit ca. **2,53 m²**

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Buslinien: 16A, 17A, 67A, 67B

U-Bahn: U1 Neulaa

Lage & Infrastruktur:

Die Umgebung bietet kurze Wege zu Nahversorgern, Schulen und zahlreichen Freizeitangeboten. Der nahegelegene **Kurpark Oberlaa** bietet viel Grün und lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein.

Auch die **Therme Wien** sowie die beliebten Oberlaaer Heurigen befinden sich in gut erreichbarer Nähe und tragen zur hohen Lebensqualität der Umgebung bei.

Das Projekt:

In **Wien 10** entsteht ein vielseitiges Wohnprojekt mit insgesamt **76 modernen Eigentums- und Vorsorgewohnungen sowie Reihenhäusern**.

Die Einheiten verfügen über durchdachte Grundrisse und attraktive private Freiflächen wie **Gärten, Balkone oder Terrassen**. Zur Auswahl stehen Wohnungen mit **2 bis 4 Zimmern** und Wohnflächen von ca. **30 bis 100 m²**. Auf Wunsch können durch die Zusammenlegung benachbarter Wohnungen auch größere Einheiten realisiert werden.

Alle Einheiten werden **schlüsselfertig** übergeben. Moderne Sanitäreinrichtungen, ausgewählte Fliesen und hochwertige Parkettböden sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Für zusätzlichen Komfort stehen **Tiefgaragenstellplätze** zur Verfügung.

Hinweis: Bilder nur zur Visualisierung (KI-generiert).

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 <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap