# PROVISIONSFREI | AM FRANZOSENWEG



**Objektnummer: 1970/1393**

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Franzosenweg 3-5 |
| **Art:** | Wohnung - Erdgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 43,13 m² |
| **Nutzfläche:** | 43,13 m² |
| **Gesamtfläche:** | 45,79 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 10,25 m² |
| **Keller:** | 2,48 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 37,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 302.500,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Provision bezahlt der Abgeber

# Ihr Ansprechpartner



**Gabriel KLASAN**

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich









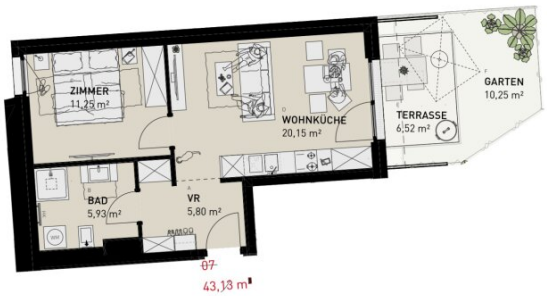








# TOP F05-07 | +0 ERDGESCHOSS | F05 WOHNGEBÄUDE




N

DIN A4
M 1:125

1m 5m

TOP/EINHEITENSTEMPEL:
00 EINHEITEN-NUMMER
00,00 m2 EINHEITEN-NUTZFLÄCHE lt. 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 naturmaßnahme ist zwingend erforderlich! zusätzliche abgehängte decken und polsterien erfolgen nach erfordernis, 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. unverbindliche plankopie - druckfehler, irrtümer und änderungen vorbehalten.

HARING GROUP

# AM FRANZOSENWEG

Franzosenweg 03-09 | 1100 Wien

+0 ERDGESCHOSS | F05 WOHNGEBÄUDE
TOP F05-07 | 2-ZIMMER

| | | | |
|---|---|---|---|
| 07 | A | VR | 5,80 |
| 07 | B | BAD | 5,93 |
| 07 | C | ZIMMER | 11,25 |
| 07 | D | WOHNKÜCHE | 20,15 |
| TOP F05-07 \| WOHNFLÄCHE | | | 43,13 m² |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 07 | E | TERRASSE | 6,52 |
| 07 | F | GARTEN | 10,25 |
| TOP F05-07 \| FREIFLÄCHE | | | 16,77 m² |




N

ORIENTIERUNGSPLAN

# Objektbeschreibung

## AM FRANZOSENWEG

**Ein Ort zum Bleiben.**

Am **Franzosenweg 03** im 10. Bezirk entsteht ein vielseitiges Wohnprojekt, das 76 moderne Eigentums- und Vorsorgewohnungen sowie charmante Reihenhäuser in einem harmonischen Wohnensemble vereint. In Favoriten, einem Bezirk voller Dynamik, Wachstum und Lebensqualität, entsteht hier ein Zuhause, das den Bedürfnissen unterschiedlichster Lebenssituationen gerecht wird.

Die Wohnungen und Reihenhäuser bieten durchdachte Grundrisse und hochwertige Freiflächen – **Gärten, Balkone oder Terrassen** - für ein Wohnerlebnis mit viel Licht, Luft und Freiraum. Die Wohnungsgrößen und Zimmeranzahl können individuell gewählt werden: **2-4 Zimmer und 30m²- 100m².** Auf Wunsch sind auch größere Einheiten realisierbar, etwa durch das Zusammenlegen benachbarter Wohnungen.

Alle Einheiten werden **schlüsselfertig** übergeben – ausgestattet mit modernen Sanitäreinrichtungen, ausgewählten Fliesen und edlen Parkettböden. Genauere Angaben zur Ausstattung finden Sie in der Leistungsbeschreibung im Booklet.

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

Die Lage überzeugt durch kurze Wege zu Nahversorgern, Schulen und Freizeitangeboten sowie eine hervorragende öffentliche Anbindung. Gleichzeitig bietet der nahe gelegene **Kurpark Oberlaa** grüne Weitläufigkeit und lädt zu entspannten Spaziergängen ein. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem die beliebten Oberlaaer Heurigen sowie die Therme Wien.

### Sparen Sie 3,6% | provisionsfrei kaufen

Ihr Vorteil beim Erwerb einer Haring Group Immobilie:

- Provisionsfrei! Alle Eigentumsobjekte werden ohne Provision (3,6% inkl. MwSt.) angeboten!

Renderings: Symbolbilder (c) bildraum.at

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de

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 <1.225m
Apotheke <150m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <4.325m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <200m
Universität <2.050m
Höhere Schule <5.400m

**Nahversorgung**
Supermarkt <200m
Bäckerei <875m
Einkaufszentrum <1.475m

**Sonstige**
Geldautomat <1.425m
Bank <1.150m
Post <1.425m
Polizei <1.025m

**Verkehr**
Bus <75m
U-Bahn <650m
Straßenbahn <2.525m

Bahnhof <625m
Autobahnanschluss <1.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap