# Zeitloses Wohnkonzept mit nachhaltigem Ertragspotenzial




**Objektnummer: 92035**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Franzosenweg 3-5 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 34,39 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 24,54 m² |
| **Keller:** | 2,10 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 236.685,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

# Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1







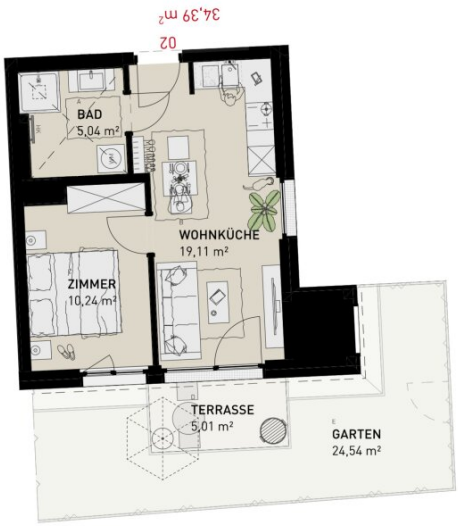




ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN



TOP H17-02 | +0 ERDGESCHOSS | H17 WOHNGEBÄUDE




N

DIN A4
M 1:100

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 | H17 WOHNGEBÄUDE
TOP H17-02 | 2-ZIMMER

| | | | |
|---|---|---|---|
| 02 | A | BAD | 5,04 |
| 02 | B | WOHNKÜCHE | 19,11 |
| 02 | C | ZIMMER | 10,24 |
| TOP H17-02 \| WOHNFLÄCHE | | | 34,39 m² |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 02 | D | TERRASSE | 5,01 |
| 02 | E | GARTEN | 24,54 |
| TOP H17-02 \| FREIFLÄCHE | | | 29,55 m² |




N

ORIENTIERUNGSPLAN

2025.11.13 | - | D01 TOPPLÄNE | FW03_A00_PP_XX_-_akt

EHL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

# Objektbeschreibung

**Nachhaltige Vorsorgeinvestition in Wien-Favoriten**

Am Franzosenweg 3–5 im aufstrebenden 10. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein modernes Wohnprojekt mit hohem Vermietungs- und Wertsteigerungspotenzial. Das Projekt vereint 68 freifinanzierte Eigentums- und Vorsorgewohnungen sowie 8 Town-Reihenhäuser in einem durchdachten Gesamtkonzept und richtet sich gezielt an Anleger.

Favoriten zählt zu den dynamischsten Entwicklungsbezirken Wiens. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, sehr guter öffentlicher Anbindung und hohem Freizeitwert sorgt für dauerhaft stabile Nachfrage am Mietmarkt – eine wesentliche Grundlage für nachhaltige Renditen.

**Attraktives Produkt für den Mietmarkt**

Die Wohnungen und Reihenhäuser überzeugen durch effiziente Grundrisslösungen, unterschiedliche Größen und großzügige Außenflächen wie Gärten, Balkone oder Terrassen. Die Einheiten sind optimal auf den Wiener Mietmarkt abgestimmt:

- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- ca. 30 m² bis 100 m² Wohnfläche
- Flexible Zusammenlegung benachbarter Einheiten möglich

Damit eignet sich das Projekt ideal für klassische Vorsorge, Portfolioerweiterung oder steueroptimierte Immobilieninvestments.

**Hochwertige Ausstattung – langfristige Werthaltigkeit**

Alle Einheiten werden schlüsselfertig übergeben und bieten einen zeitlosen, langlebigen Ausstattungsstandard, der Instandhaltungskosten reduziert und eine nachhaltige Mietqualität sicherstellt:

- Edler Eichen-Parkettboden in Wohnräumen
- Hochwertige Sanitärausstattung und moderne Fliesen

- Fußbodenheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe bzw. energieschonende Wärmeversorgung

- Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Verglasung

- Außenliegender Sonnenschutz (manuell)

Stellplätze & Komfort

- 30 Tiefgaragenplätze (je EUR 24.500,–)

- 2 PKW-Stellplätze im Freien

**Die Betriebskosten werden von der zuständigen Hausverwaltung rechtzeitig bekannt gegeben.**

**Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 193.000,- bis EUR 713.000,- netto zzgl. 20% USt.

**Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 15,00 bis EUR 17,50 netto/m²

**Provisionsfrei für den Käufer**

**Fertigstellung: geplant für Q3 2028**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

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 <125m
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 <1.450m

**Sonstige**
Geldautomat <1.400m
Bank <1.150m
Post <1.400m
Polizei <1.025m

**Verkehr**
Bus <75m
U-Bahn <625m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <600m
Autobahnanschluss <1.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.