# Ihr neues Zuhause am Franzosenweg




**Objektnummer: 91748**

**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:** | 67,18 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 20,05 m² |
| **Keller:** | 3,08 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 494.500,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

# Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBERGER**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1











ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN



TOP F05-02 | +0 ERDGESCHOSS | F05 WOHNGEBÄUDE




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 F05-02 | 3-ZIMMER

| | | | |
|---|---|---|---|
| 02 | B | ZIMMER | 10,96 |
| 02 | C | VR | 5,96 |
| 02 | D | AR | 2,83 |
| 02 | E | GANG | 2,20 |
| 02 | F | BAD | 6,54 |
| 02 | G | WC | 2,14 |
| 02 | H | WOHNKÜCHE | 24,46 |
| 02 | I | ZIMMER | 12,09 |
| TOP F05-02 \| WOHNFLÄCHE | | | 67,18 m² |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 02 | A | LOGGIA | 3,08 |
| 02 | J | TERRASSE | 6,00 |
| 02 | K | GARTEN | 20,05 |
| TOP F05-02 \| FREIFLÄCHE | | | 29,13 m² |




ORIENTIERUNGSPLAN

2025.11.13 | - | D01 TOPPLÄNE | FW03_A00_PP_XX_-_akt

EHL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

# Objektbeschreibung

**Vielfalt, die man Zuhause nennt**

Im Franzosenweg im 10. Wiener Gemeindebezirk realisiert sich ein modernes Wohnprojekt, das 76 Eigentums- und Vorsorgewohnungen sowie attraktive Reihenhäuser in einem stimmigen Gesamtkonzept vereint. In Favoriten, einem aufstrebenden und lebendigen Bezirk, entsteht Wohnraum, der sich flexibel an verschiedenste Lebensphasen und Wohnbedürfnisse anpasst.

Sowohl die Wohnungen als auch die Reihenhäuser zeichnen sich durch intelligente Raumkonzepte und großzügige Außenflächen aus. Private Gärten, Balkone oder Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen ein helles, offenes Wohnambiente. Die Einheiten sind in unterschiedlichen Größen und Grundrissen verfügbar – von kompakten 2-Zimmer-Wohnungen bis hin zu großzügigen 4-Zimmer-Einheiten mit rund 30 m² bis 100 m² Wohnfläche. Bei Bedarf können benachbarte Wohnungen zu größeren Einheiten zusammengeführt werden.

Ein hoher Ausstattungsstandard sorgt auch im Innenbereich für nachhaltige Wohnqualität. Sämtliche Einheiten werden schlüsselfertig übergeben und verfügen über eine hochwertige Sanitärausstattung, geschmackvolle Fliesen sowie edle Parkettböden.

Abgerundet wird das Angebot durch komfortable Parkmöglichkeiten: Eine hauseigene Tiefgarage mit 30 PKW-Stellplätzen sowie zwei zusätzliche Stellplätze im Freien stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung.

- 68 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 8 Town-Reihenhäuser
- 30 Tiefgaragenplätze (je EUR 24.500.-)
- 2-4 Zimmerwohnungen
- zwischen 30m² und 100m² Wohnfläche

**Die Ausstattung:**

Die exklusive Ausstattung umfasst nicht nur hochwertige Sanitäranlagen, sondern auch stilvolle Fliesen und edle Parkettböden. Genießen Sie wohlige Wärme dank Fußbodenheizung, die durch eine energieschonende Luft-Wasser-Wärmepumpe oder eine andere energieschonende Wärmeversorgung betrieben wird. Diese einzigartige Wohngelegenheit überzeugt durch ihre erstklassige Lage sowie durch die sorgfältige Planung und hochwertige Ausführung.

- schöner Eichen-Parkettboden in den Wohnräumen
- Hochwertige Sanitäreinrichtung
- Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-Fachverglasung
- Fußbodenheizung durch Luft-Wasser-Wärmepumpe oder eine andere energieschonende Wärmeversorgung
- Außenliegender Sonnenschutz (manuelle Bedienung)

**Die Fertigstellung ist für Q3 2028 geplant.**

**Provisionsfrei für den Käufer!**

Die Betriebskosten werden von der zuständigen Hausverwaltung nachgereicht.

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.