

**U-BAHN | HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG | MODERNES
HEIZSYSTEM | GROßZÜGIGE AUßENFLÄCHEN**



Objektnummer: 38175

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	36,43 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	106,94 €
USt.:	10,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

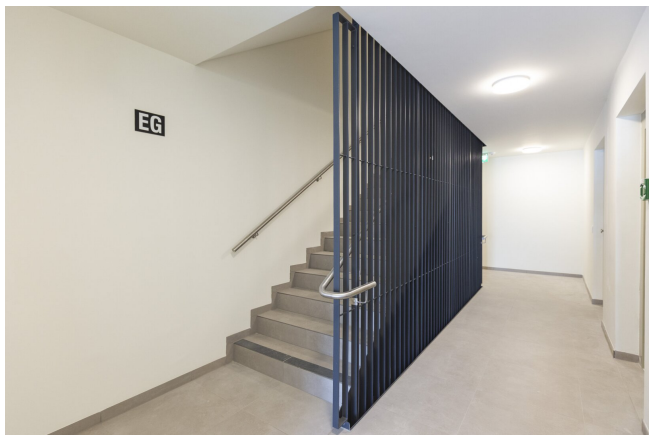


Thomas Kopatsch

360lage eins GmbH
Bauernmarkt 10/20A













AN DEN FROSLACKEN N°3 1120 WIEN



TOP 04 Erdgeschoss

WOHNFLÄCHE	41,57 m²
GARTEN	36,43 m²
TERRASSE	18,73 m²

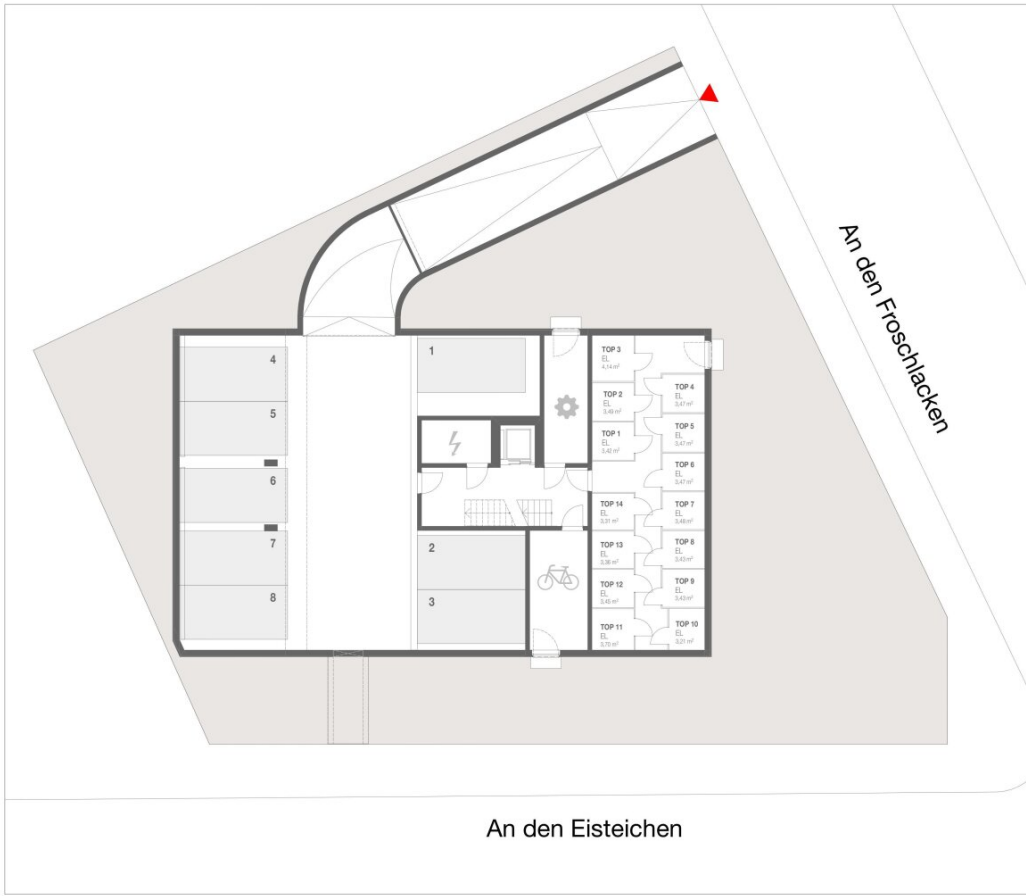
0		M=1:25
HK	Handkutschkop	Fliesen
FBH+E	Fußbodenheizung- bzw. Heizkörper	Platzbohle
AG	Abkürzung	Fliesen
RH	Raumhöhe	Parkett
KLBA	Kleber	Terrassen Balkenbrett

Änderungen: mögliche Betriebsänderungen, Hausanschluss und korrekturelle Maßnahmen vorbehalten. Details und bautechnische Details sind nicht planfest.
Die Wohnung und Baugruben sind ca. 100 Jahre alt. Hausanschluss, Küche und Sanitärerstattung sind nicht modernisiert und können nur die Lage. Änderung der Kücheerstattung vorbehalten. Elektrik- und Sanitärerstattung in Hausen nicht erhalten. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages und dient nur als Orientierungshilfe. Maßstab ist ein 1:1000. Baureihe ca. 2,50m. in Natursteinen bzw. Kalkstein abgetragen nach techn. Zeichnung.
Planstand: 03.11.2023

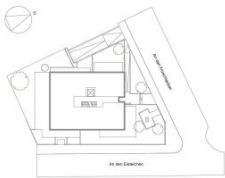
An den Froschlacken 3 Immobilien GmbH & Co KG



ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH



AN DEN FROSLACKEN N°3 1120 WIEN



UNTERGESCHOSS

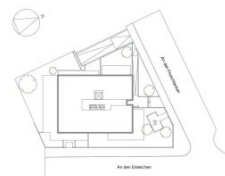


An den Froschlacken 3 Immobilien GmbH & Co KG

H + PARTNER
Immobilien

ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH

AN DEN FROSLACKEN N°3 1120 WIEN



1. OBERGESCHOSS



0 5 M 1:100

HK	Handkutschkop	Fliesen
PKH	Parkhausausgang bzw. Garabeweg	Platzieren
AS	Abkürzung	Fliesen
RL	Raumlinie	Fliesen
KLBA	Küchenabteil	Terrassen / Balkone

Änderungen: mögliche Betriebsänderungen, Hauswirtschaftlicher und sonstiger Maßnahmen vorhanden. Gebäudefläche und bautechnische Details sind nicht planfest.
Die Wohnung und Baugruben sind in der Anlage. Hauswirtschaftliche, Küchen- und Sanitäreinrichtung sind nicht maßstabes- und abhängerig. Die Lage, Änderung der Kücheneinrichtung, Sanitär- und Sanitärplanung in der Anlage, nicht enthalten. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Orientierungshilfe. Maßstab ist ein Teil der Bauplanung.
Bauteile ca. 2,50m, in Metermaßen bzw. Kostenbereich abgefragt nach techn. Gegebenheiten.
Planstand
03.11.2025

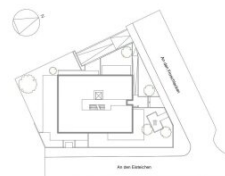
An den Froschlacken 3 Immobilien GmbH & Co KG



ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH

AN DEN FROSLACKEN N°3

1120 WIEN



DACHGESCHOSS 1



0						5	M = 1:100
HK	Handkutschkop						Fliesen
PH+H	Parkettmönche aus Eichenholz						Platzfen
AG	Abkürzung						Fliesen
BH	Baumrinne						Parkett
KLBA	Kücheninsel						Terrassen / Balkonen

Änderungen: mögliche Betriebsänderungen, Hauswirtschaftliche Maßnahmen
vorhanden. Gekochte und bautechnische Details sind nicht planfest.
Die Wohnung und Baugruben sind in der Lage. Hauswirtschaftliche, Küchen- und
Balkonausstattung sind nicht maßstabes- und abhänger nur die Lage. Änderung der
Küchenausstattung, Elektro- und Sanitärplanung in der Lage. Nicht
enthalten. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages und dient
nur als Orientierungshilfe. Maßstab ist der Maßstab der Bauplanung.
Bauplanung ca. 2,50m. in Metermaßen bzw. Kostenbereich abgefragt nach techn.
Details.
Planstand
03.11.2023

An den Froschlacken 3 Immobilien GmbH & Co KG



ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH

AN DEN FROSLACKEN N°3 1120 WIEN



DACHGESCHOSS 2



0	5	M 1:100
HE	Handkammerklopp	Fliesen
PH-H	Pflichtkammerung des Deckbretters	Platzbohle
AG	Abkürzung	Fliesen
RI	Raumtülle	Fliesen
KLJA	Kücheninsel	Terrassen (Balkenbrett)

Änderungen: mögliche Betriebsanlagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Details und bautechnische Details sind nicht planfest.
Die Vermessung und Baugraben sind im Anhang. Hausanschlusspunkte, Kaminen und Sanitäranschlüsse sind nicht maßstabesgetreu und können nur die Lage. Änderung der Kamineinrichtung vorbehalten. Elektrische und Sanitärplanung im Anhang. Nicht enthalten. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Orientierungshilfe. Maßstab ist ein zehntel Maßstab.
Bauteile ca. 2,50m, in Natursteinen bzw. Kalksteinen abgegränzt nach techn. Details.
Planstand
03.11.2025

An den Froschlacken 3 Immobilien GmbH & Co KG



ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH

Objektbeschreibung

An den Froschlacken 3 | 14 Erstbezugswohnungen zu kaufen!

Wohnen in der grünen Vorstadt mit direkter U-Bahn-Anbindung.

Besuchen Sie unsere Projekthomepage <https://froschlacken.at> und erfahren Sie mehr über das Projekt.

Alle Wohnungen werden mit **Einbauküchen** ausgestattet.

Es erwartet Sie eine puristische Architektur, durchdachte Grundrisse und Dachgeschosswohnungen ohne Schrägen!

Die Wohnhausanlage wird mit einem effizienten, zukunftssicheren Heizsystem mit **Luftwärmepumpe und Solaranlage am Dach** ausgestattet.

Die Eckdaten:

- 14 Wohneinheiten stehen sowohl als Eigentumswohnungen als auch als Kapitalanlage mit Anlegerpreisen zur Verfügung.
- 4 Gartenwohnungen, 1 Regelgeschoss, 2 Dachgeschosse
- 2 - 3 Zimmer Wohnungen; 8 Einheiten von 2-Zimmer-Wohnungen, 6 Einheiten von 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 40,96 m² - 72,09 m²
- Alle Wohnungen mit Freiflächen (Eigengärten, Loggien, Balkone und Terrassen)
- Hauseigene Tiefgarage mit 8 vollwertigen PKW-Stellplätzen (optional zu erwerben)

Die Ausstattung:

- 3-fach verglaste bodentiefe Kunststoff/Alu Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz (Raffstore bzw. Rollläden) elektrisch steuerbar
- "Weitzer" Eichenparkettböden
- hochwertige Sanitärinstallationen u.a. der Marke "Grohe"
- Duschen bzw. Badewannen
- Verfließungen in mediterranem, freundlichen Stil
- Fußbodenheizung & Kühlung (via Luftwärmepumpe und PV-Anlage am Dach)
- Klimaanlage in den Wohnungen im 2. Dachgeschoss
- Kellerabteile und Fahrradraum für alle Wohnungen vorhanden.

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

- Kaufvertragserrichtung: Ist an **KWR Rechtsanwälte GmbH, Fleischmarkt 1, 1010 Wien** gebunden.
- Vertragserrichtungshonorar: ab 1,5% netto des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen
- Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises
- Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

- Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Lassen Sie sich gerne zu dem Projekt und den verfügbaren Wohnungen noch heute beraten!

*Die kaufende(n) Partei(n) zahlt im Erfolgsfall an die **Firma 360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Der Makler erklärt, **im Sinne des § 5 Maklergesetzes als Doppelmakler tätig** zu sein.*

TOP 4 | Westseitig ausgerichtete Gartenwohnung mit zwei Zimmer Terrasse + Eigengarten

Eckdaten:

- 41,13 m2 Wohnfläche
- ca. 34 m2 Eigengarten
- ca. 20 m2 Terrasse
- zentrales Vorzimmer

- separates WC mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit Wanne und Waschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss
- zwei separat begehbare Schlafzimmer mit Terrassenzugang
- offene Wohnküche mit vollwertig ausgestatteter Einbauküche

Konditionen:

Kaufpreisvariante Eigenutzer:

Wohnung: € 339.000,--

Tiefgaragenstellplatz (optional): **€ 29.000,--**

Kaufpreisvariante Anleger:

Wohnung: € 307.770,65 zzgl. 20% USt.

Tiefgaragenstellplatz (optional): **€ 26.328,46 zzgl. 20% USt.**

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