

2 Zimmer Erstbezugswohnung mit schönem Südbalkon



Objektnummer: 1785/51

Eine Immobilie von Alura Real Estate Consulting

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,47 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	126,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Benedikt Perthold

Alura Real Estate Consulting
Prehausergasse 11
1130 Wien

T +43 664 4000 555

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





AN DEN FROSLACKEN N°3

1120 WIEN



TOP 06

1. Obergeschoss

WOHNFLÄCHE 48,47 m²
BALKON 6,54 m²

0 1 M 1:100

HK	Handkammerklopp	Fliesen
FBH	Fußbodenheizung bzw. Deckenventilator	Platzbohle
AG	Abgasdurchführung	Fliesen
BH	Balkenbohle	Beton
KLBA	Klimaanlage	Terrassen / Balkonbohle

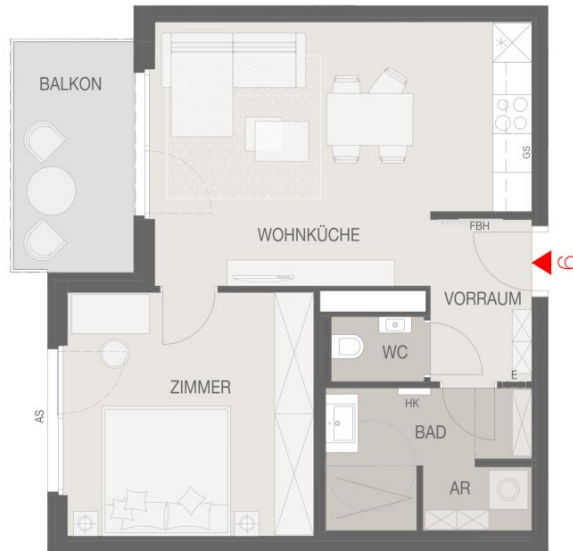
Änderungen: einige Betriebsanleitungen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorhanden. Details und bautechnische Details sind nicht vorhanden.
Die Vermessung und Baupläne sind in der Anlage. Haustechnische Details, Küchen- und Sanitäreinrichtung sind nicht maßstabes- und daher nur die Lage. Änderung der Kucheneinrichtung vorhanden. Sanitär- und Sanitärplanung in der Anlage. Nicht enthalten: Die dargestellte Maßstabung ist nicht Bestandteil des Leistungsvertrages und dient nur als Orientierungshilfe. Maßstabung ist in jedem Fall der Ausführung.
Raumhöhe ca. 2,50m. In Nebenräumen bzw. Kucheneinrichtung abgehängte nach techn. Standards.
Planstand

03.11.2025

An den Froschlacken 3 Immobilien GmbH & Co KG



ein Produkt der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH



Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in Meidling – Erstbezugswohnungen „An den Froschlacken 3“

In einer ruhigen, grünen Wohngegend im 12. Bezirk entstehen 14 hochwertige Eigentumswohnungen, die sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eignen. Das Projekt überzeugt durch zeitlose Architektur, praktische Raumlösungen und eine direkte Anbindung an die U-Bahn.

Projektüberblick

Die Wohnhausanlage integriert moderne Technik und nachhaltige Bauweise: Eine Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage am Dach sorgt für eine effiziente Heiz- und Kühlleistung. Großzügige Fensterflächen (bodentiefe Fenster), Freiflächen bei allen Einheiten sowie ein durchdachtes Wohnkonzept prägen das zeitgemäße Erscheinungsbild.

- Insgesamt **14 Wohnungen**
- **2- bis 3-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnflächen von **41,57 m² bis 73,29 m²**
- Jede Einheit verfügt über **Freiflächen**: Terrassen, Balkone, Loggien oder Eigengärten
- Tiefgarage mit **8 Stellplätzen** (optional erwerbbar)

TOP 6 – 2-Zimmer Erstbezug mit großzügigem Balkon

Eine perfekt aufgeteilte Zwei-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss steht zum Verkauf. Sie kombiniert eine lichtdurchflutete Wohnküche mit einer praktischen Raumstruktur. Diese Wohnung eignet sich sowohl ideal für den Eigennutz, als auch für eine potentielle Vermietung als Anlageobjekt.

Wohnungsdetails

- **48,47 m²** Wohnfläche
- **6,54 m²** Balkon
- Zentraler Vorraum
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- Separates Schlafzimmer
- Wohnküche inkl. vollwertiger Einbauküche
- Kellerabteil inkludiert
- Energiewert: **HWB 36 kWh/m²/Jahr**

Kaufpreis

- **Preis für Eigennutzer: EUR 359.000,00**
- **Preis für Anleger: EUR 325.928,21 zzgl. 20% USt**
- **Bezug ab:** Anfang 2026

Ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional um **EUR 29.000,--** angekauft werden.

Ausstattung & Highlights

Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben und verfügen standardmäßig über eine moderne Einbauküche. Hochwertige Materialien und langlebige Technik garantieren ein komfortables Wohngefühl.

Ausstattungsmerkmale:

- Bodentiefe Kunststoff/Alu-Fenster mit **3-fach Verglasung**
- Elektrisch steuerbare **Raffstores bzw. Rollläden**
- **Eichenparkettböden** von Weitzer
- Moderne Sanitärinstallationen
- Helle, freundliche Fliesen in mediterraner Optik
- **Fußbodenheizung und -kühlung** über Luftwärmepumpe + PV-Anlage
- Fahrradabstellraum sowie Kellerabteile für jede Wohnheit

Nebenkosten beim Kauf

- Grundbucheintragung: **bis zu 1,1 %** des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: **3,5 %**

- Maklerprovision: **3 % des Kaufpreises + 20 % USt.**

Die Provision ist im Erfolgsfall an die **ALURA Real Estate Consulting GmbH**, Prehausergasse 11, 1130 Wien, zu entrichten. Bei bereits bekannter Verfügbarkeit des Objekts ist innerhalb von drei Werktagen eine schriftliche Meldung notwendig. Der Makler tritt gemäß § 5 MaklerG als Doppelmakler auf. Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers; eine Gewährleistung wird ausgeschlossen.

Weitere verfügbare Wohnungen im Projekt:

Top 1: 45,45 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, 39,02 m² Terrasse, 71,92 m² Eigengarten; Kaufpreis Eigennutzer: 349.000€ Kaufpreis Anleger: 316.849,43€ zzgl. 20% USt

Top 2: 69,43 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, 56,86 m² Terrasse, 51,46 m² Eigengarten; Kaufpreis Eigennutzer: 499.000€ Kaufpreis Anleger: 453.031,13€ zzgl. 20% USt

Top 3: 69,78 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, 42,31 m² Terrasse, 101,12 m² Eigengarten; Kaufpreis Eigennutzer: 529.000€ Kaufpreis Anleger: 480.267,47€ zzgl. 20% USt

Top 4: 41,57 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, 18,73 m² Terrasse, 36,43 m² Eigengarten; Kaufpreis Eigennutzer: 339.000€ Kaufpreis Anleger: 307.770,65€ zzgl. 20% USt

Top 5: 54,77 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, 8,62 m² Balkon; Kaufpreis Eigennutzer: 375.000€ Kaufpreis Anleger: 340.454,26€ zzgl. 20% USt

Top 7: 52,41 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, 3,04 m² Balkon, 4,04m² Loggia; Kaufpreis Eigennutzer: 375.000€ Kaufpreis Anleger: 340.454,26€ zzgl. 20% USt

Top 8: 64,20 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, 9,47 m² Balkon; Kaufpreis Eigennutzer: 375.000€ Kaufpreis Anleger: 340.454,26€ zzgl. 20% USt

Top 9: 61,12 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, 6,13 m² Balkon; Kaufpreis Eigennutzer: 429.000€ Kaufpreis Anleger: 389.479,67€ zzgl. 20% USt

Top 10: 62,91 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, 23,18 m² Terrasse; Kaufpreis Eigennutzer: 449.000€ Kaufpreis Anleger: 407.637,23€ zzgl. 20% USt

Top 11: 73,29 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, 28,54 m² Terrasse; Kaufpreis Eigennutzer: 549.000€ Kaufpreis Anleger: 498.425,03€ zzgl. 20% USt

Top 12: 68,86 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, 38,60 m² Terrasse; Kaufpreis Eigennutzer: 529.000€ Kaufpreis Anleger: 480.267,47€ zzgl. 20% USt

Top 13: 48,97 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, 41,57 m² Terrasse; Kaufpreis Eigennutzer: 419.000€ Kaufpreis Anleger: 380.400,89€ zzgl. 20% USt

Top 14: 60,76 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, 40,89 m² Terrasse; Kaufpreis Eigennutzer: 489.000€ Kaufpreis Anleger: 443.952,35€ zzgl. 20% USt

Bei Besichtigungswünschen oder Informationen zu weiteren Wohnungen, zögern Sie nicht uns zu kontaktieren.

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 <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