

## AM FRANZOSENWEG

Franzosenweg 3-5  
1100 Wien







## Ein Zuhause mit Vielfalt.

Am Franzosenweg 03 im 10. Bezirk entsteht ein vielseitiges Wohnprojekt mit modernen Eigentums- und Vorsorgewohnungen sowie charmannten Reihenhäusern.

In Favoriten, einem dynamischen Bezirk mit hoher Lebensqualität, bieten die Einheiten durchdachte Grundrisse und hochwertige Freiflächen – Gärten, Balkone oder Terrassen – für viel Licht, Luft und Raum.

Die Wohnungen verfügen über 2–4 Zimmer bei einer Größe von 30–100 m<sup>2</sup>; größere Einheiten sind durch Zusammenlegen benachbarter Wohnungen möglich. Schlüsselfertig ausgestattet mit modernen Sanitäreinrichtungen, Parkettböden und Fliesen. Tiefgaragenstellplätze verfügbar.

Die Lage überzeugt durch kurze Wege zu Nahversorgern, Schulen, Freizeit sowie Kurpark Oberlaa, Oberlaaer Heurigen und Therme Wien.



# KEYFACTS

Die wichtigsten Daten & Fakten



Symbolbild © bildraum.at

## STANDORT

Franzosenweg 3-5  
1100 Wien

## PROJEKTART

76 Eigentums- &  
Vorsorgewohnungen  
ca. 30m<sup>2</sup> – 100m<sup>2</sup>

## FREIFLÄCHEN

Jede Wohnung verfügt über  
private Freiflächen wie  
Loggia, Terrasse, Balkon  
oder Eigengarten.

## HEIZUNG

Fußbodenheizung  
Wärmeversorgung erfolgt  
über energieschonende  
Luft-Wasser-Wärmepumpe.

## PARKPLÄTZE

35 PKW-Stellplätze  
in der hauseigenen  
Tiefgarage

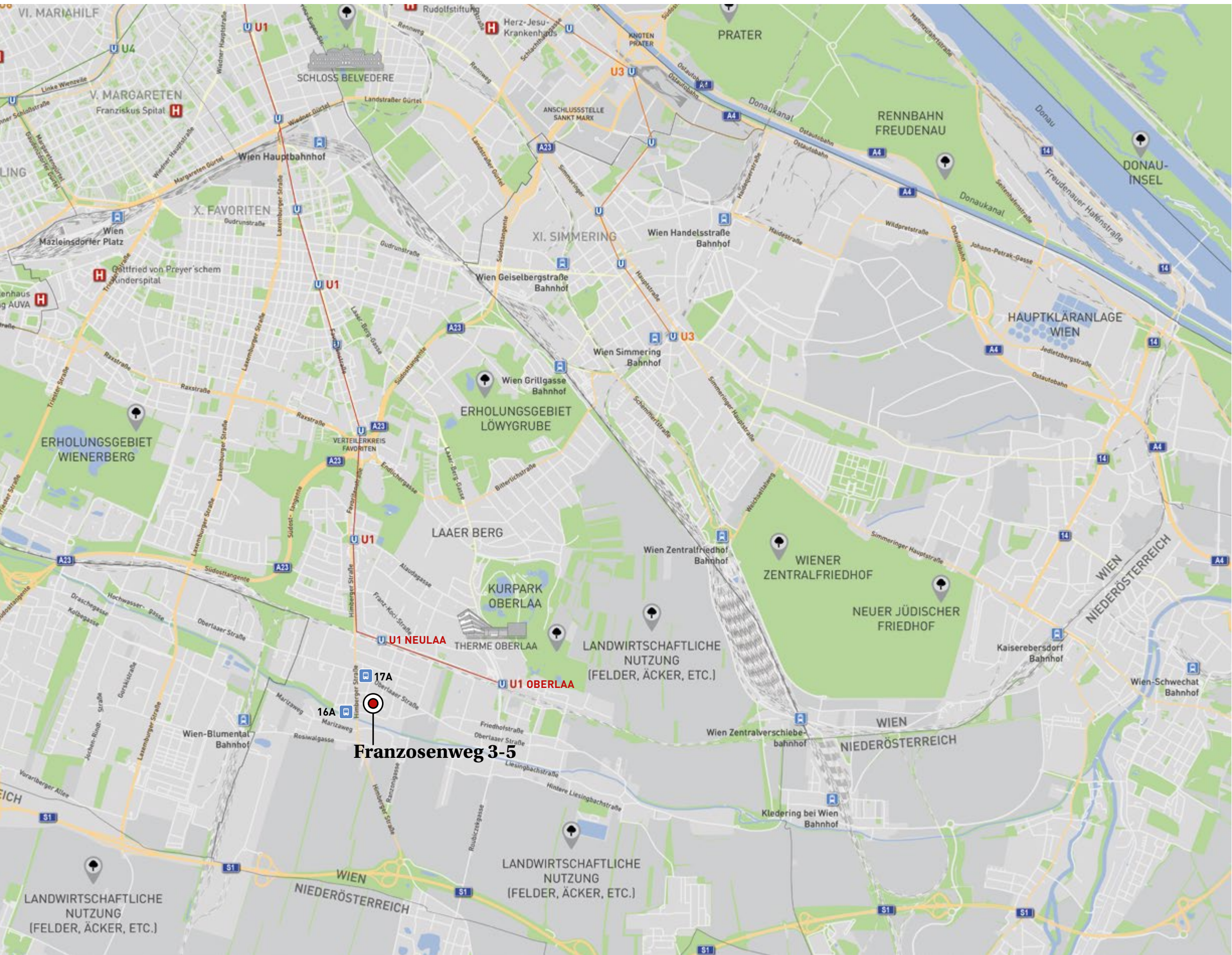
## ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

U1 Neulaa - erreichbar  
in 10 Minuten zu Fuß



# FRANZOSENWEG 3-5

1100 Wien



<b>EINKAUF</b>	
Billa	280 m
Hofer	650 m
EKZ Hanssonzentrum	2,0 km

<b>BILDUNG</b>	
Kindergarten	250 m
Volksschule	1,2 km
Neue Mittelschule	1,4 km
Allgemeinbildende höhere Schule	2,1 km
Technische Universität Wien	7,0 km
Universität Wien	9,3 km
Wirtschaftsuniversität Wien	9,6 km

<b>GESUNDHEIT</b>	
Apotheke	160 m
Allgemeinmediziner	450 m

<b>VERKEHR</b>	
Autobus 16A	230 m
Autobus 17A	250 m
U1 Neulaa	650 m
Schnellstraße S1	1,8 km
Autobahnauffahrt A23	2,1 km
Flughafen Wien	18,5 km

<b>FREIZEIT</b>	
Grünraum Liesingbach	290 m
Heurigengegend Oberlaa	850 m
Kurpark Oberlaa	2,0 km
Therme Wien	2,0 km
Böhmischer Prater	5,5 km
Parkanlage Löwygrube	6,0 km
Innere Stadt	8,3 km
Shopping City Süd	10,7 km



# EINE UMGEBUNG mit vielfältigen Möglichkeiten



## VERGNÜGEN FÜR JUNG UND ALT

Der Kurpark Oberlaa bietet allerlei Unterhaltung für die ganze Familie. Umgeben von Natur können Sie gemeinsam die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten genießen.

## AUSZEIT VOM ALLTAG

Die Therme Wien ist eine Oase der Erholung mit Thermalbecken, Saunen und Wellnessangeboten. Hier können Sie in angenehmer Stimmung abschalten, entspannen und neue Energie tanken.



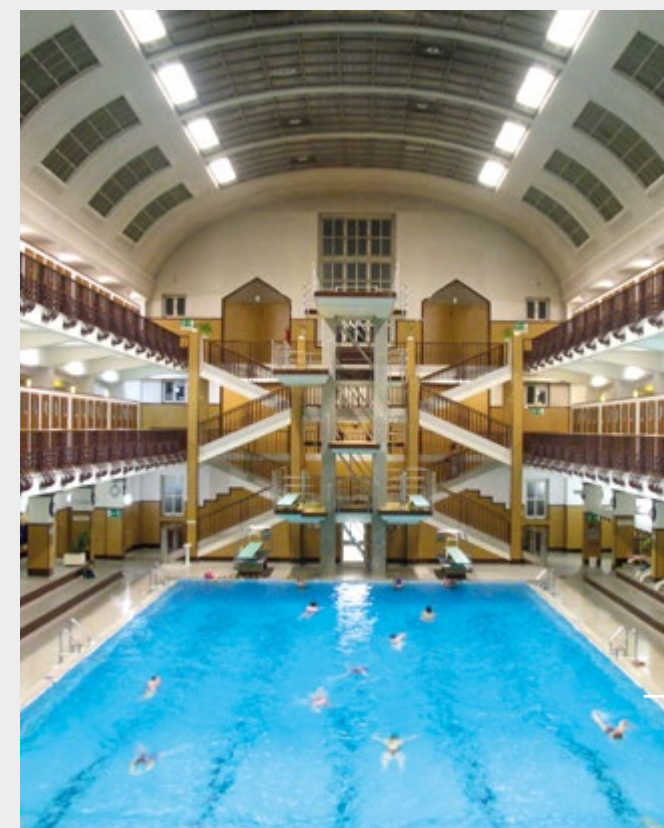
## IN GUTER GESELLSCHAFT

Die Heurigen von Oberlaa bieten gemütliche Atmosphäre und ausgezeichnete Weine. Genießen Sie mit Familie und Freunden hausgemachte Köstlichkeiten in grüner Umgebung.



## TRADITIONELLER EISGENUSS SEIT 1952

Der Eissalon Tichy ist eine Institution für köstliche Eisspezialitäten. Traditionelle Rezepte und eine gemütliche Atmosphäre machen ihn zu einem beliebten Treffpunkt für Eisliebhaber jeden Alters.



## DIE SCHÖNHEIT DER NATUR ERLEBEN

Der Grünraum entlang dem Liesingbach verbindet die Natur mit der Stadt. Seine Ufer sind beliebt bei Spaziergängern, Läufern und Radfahrern.



## ERFRISCHENDES VERGNÜGEN IM HALLENBAD

Das Amalienbad - ein Hallenbad im historischen Flair. Seit seiner Eröffnung im Jahr 1926 ist es ein beliebtes Wiener Bad und ein kulturelles Highlight.



# GRUNDRISSE

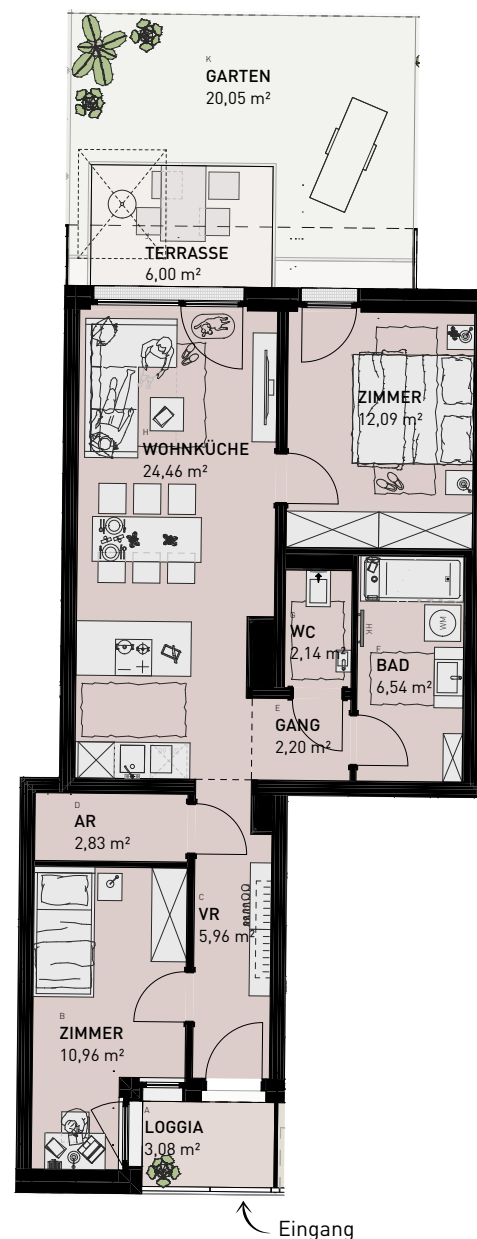
Beispiele von klein bis groß - für jeden etwas

## TYP 3 ZIMMER

### Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	67,18m <sup>2</sup>
Terrasse	6,00m <sup>2</sup>
Loggia	3,08m <sup>2</sup>
Garten	20,05m <sup>2</sup>

B Zimmer	10,96m <sup>2</sup>
C Vorraum	5,96m <sup>2</sup>
D Abstellraum	2,83m <sup>2</sup>
E Gang	2,20m <sup>2</sup>
F Bad	6,54m <sup>2</sup>
G WC	2,14m <sup>2</sup>
H Wohnküche	24,46m <sup>2</sup>
I Zimmer	12,09m <sup>2</sup>

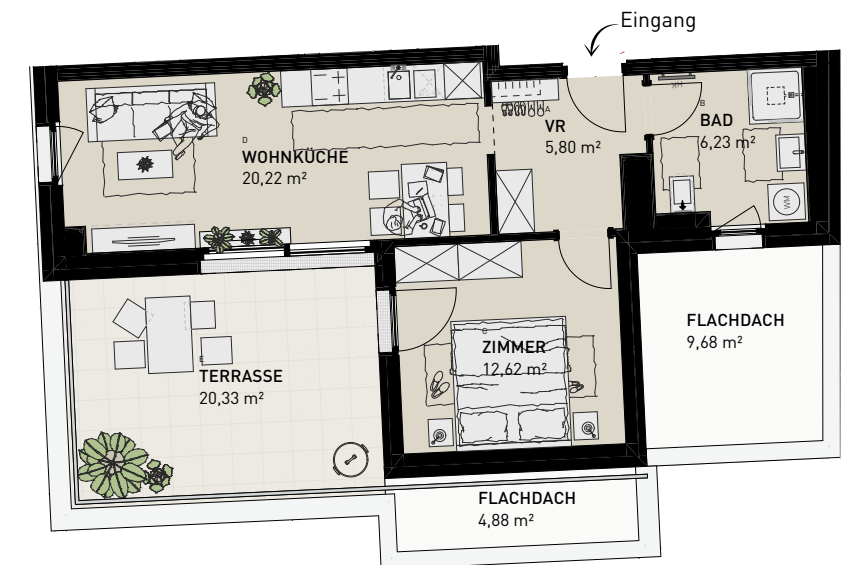


## TYP 2 ZIMMER

### Obergeschoß

Wohnnutzfläche	44,87m <sup>2</sup>
Terrasse	15,36m <sup>2</sup>

A Vorraum	5,80m <sup>2</sup>
B Bad	6,23m <sup>2</sup>
C Zimmer	12,62m <sup>2</sup>
D Wohnküche	20,22m <sup>2</sup>



## TYP 1 ZIMMER

### Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	34,64m <sup>2</sup>
Loggia	4,60m <sup>2</sup>
Garten	7,60m <sup>2</sup>

A Bad	5,04m <sup>2</sup>
B Vorraum	4,48m <sup>2</sup>
C Wohnküche	25,12m <sup>2</sup>



DIN A4  
M 1:100



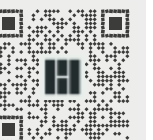
DIN A4  
M 1:100

### PLANEN SIE MIT!

Haben Sie individuelle Wünsche oder besondere Vorstellungen?  
Besprechen Sie das gerne mit Ihrem Verkaufsberater!

### ERKUNDEN SIE DIE GESAMTE WOHNUNGSVIELFALT!

Besuchen Sie unsere Website [www.am-franzosenweg.at](http://www.am-franzosenweg.at) und erhalten mittels  
Wohnungsnavigator einen guten Überblick aller Wohnungen.







Komfort und pure  
Gemütlichkeit  
garantieren schöne  
Stunden in den  
eigenen vier  
Wänden.



# AUSSTATTUNG

## Musterbeispiele der Standardausstattung

Wählen Sie die Standardausstattung oder gerne auch Ihren eigenen Sonderwunsch - fragen Sie Ihren Verkaufsberater!

Für einen entspannteren Umzug, bieten wir Ihnen gerne, auf Anfrage, eine Küche inkl. Einbaugeräte an.



Ihre persönliche Badeoase inkl. Sanitäranlagen, Badewanne oder Dusche und Feinsteinzeugfliesen



Ihr persönlicher Garten wird standardmäßig mit Maschendrahtzaun abgegrenzt.



Für Stabilität bei Türen und Toren sorgen Doppelstabmatten.

Erfreuen Sie sich an dem modernen Fertigklebeparkettboden mit der Holzart Eiche.

Alle Bilder sind Symbolbilder, die Ausstattung ist im Verkaufspreis nicht enthalten.



# AM FRANZOSENWEG

**Franzosenweg 3-5**  
1100 Wien

[www.am-franzosenweg.at](http://www.am-franzosenweg.at)

EIN PROJEKT VON

Haring Group Bauträger GmbH



[www.haring-group.at](http://www.haring-group.at)

VERKAUF DURCH

Haring Immobilientreuhand GmbH