

# The Anthony: Ihr persönliches Wohlfühlparadies - traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Terrasse und Garten



**Objektnummer: 20045**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Antonigasse 79
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	6,57 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,70
Kaufpreis:	544.200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Collaredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien



3SI MAKLER

Antonigasse 79  
1170 Wien

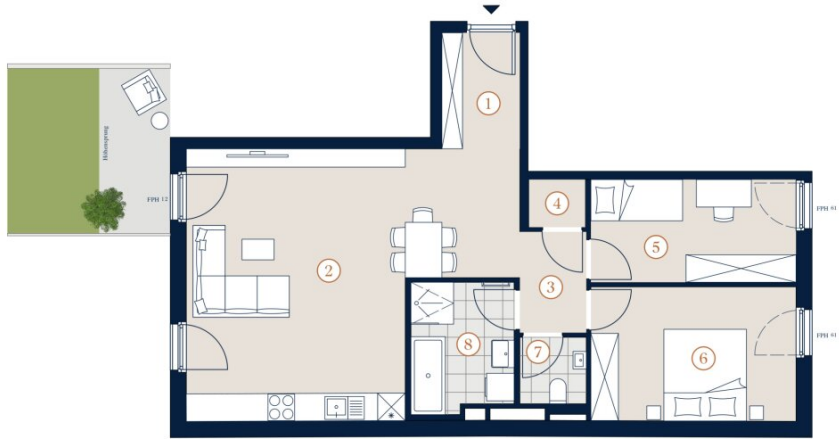
Top 8 • 1.Obergeschoss

<b>Wohnfläche</b>	<b>75,56 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse</b>	<b>6,23 m<sup>2</sup></b>
<b>begrüntes Flachdach</b>	<b>6,57 m<sup>2</sup></b>
<b>1 Vorraum</b>	<b>4,30 m<sup>2</sup></b>
<b>2 Wohnküche</b>	<b>35,37 m<sup>2</sup></b>
<b>3 Gang</b>	<b>3,19 m<sup>2</sup></b>
<b>4 Abstellraum</b>	<b>1,27 m<sup>2</sup></b>
<b>5 Zimmer</b>	<b>10,02 m<sup>2</sup></b>
<b>6 Zimmer</b>	<b>13,09 m<sup>2</sup></b>
<b>7 WC</b>	<b>2,10 m<sup>2</sup></b>
<b>8 Bad</b>	<b>6,22 m<sup>2</sup></b>

### Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.



A4 | M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellung sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumasse.

# Objektbeschreibung

## Top 1.8

Willkommen in dieser lichtdurchfluteten 3-Zimmer-Wohnung, die mit ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer idealen südöstlichen Ausrichtung für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Der großzügige Wohnbereich lädt zu entspannten Stunden und geselligen Abenden ein, während die 6 m<sup>2</sup> große Terrasse und der angrenzende 7 m<sup>2</sup> Garten Ihnen einen privaten Rückzugsort inmitten der Natur bieten – perfekt für gemütliche Stunden im Freien.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung: Das moderne Badezimmer mit Badewanne und Dusche ist geschickt vom WC getrennt und sorgt so für zusätzlichen Komfort. Zwei weitere Zimmer bieten viel Platz für individuelle Gestaltung – ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer, hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt.

Genießen Sie das Beste aus beiden Welten: eine ruhige, grüne Umgebung und die Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten des Alltags.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit einer unverwechselbaren Lebensqualität.

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 585.100,00.**

Der Verkaufspreis für **Anleger beträgt EUR 544.200,00 zzgl. 20% USt.**

Optional ist ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage um **EUR 32.500,00 für Eigennutzer / EUR 30.200,00 für Anleger** erwerbbar.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Engindeniz Rechtsanwältinnen, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

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 <100m

Apotheke <250m

Klinik <75m

Krankenhaus <1.025m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <175m

Universität <1.175m

Höhere Schule <425m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <525m

Einkaufszentrum <625m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m

Bank <625m

Post <625m

Polizei <375m

### **Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <850m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <775m

Autobahnanschluss <2.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap