

## Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Weitblick ins Grüne – Komfort auf höchstem Niveau



**Objektnummer: 21026**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                  |                                   |
|------------------|-----------------------------------|
| Adresse          | Antonie-Alt-Gasse 2               |
| Art:             | Wohnung                           |
| Land:            | Österreich                        |
| PLZ/Ort:         | 1100 Wien                         |
| Baujahr:         | 2014                              |
| Alter:           | Neubau                            |
| Wohnfläche:      | 97,88 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:          | 3                                 |
| Bäder:           | 1                                 |
| WC:              | 1                                 |
| Balkone:         | 1                                 |
| Heizwärmebedarf: | A+ 11,78 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:       | 695.000,00 €                      |

## Ihr Ansprechpartner



### Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57  
H +43 660 83 23 658  
F +43 1 607 55 80

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





3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



1100 Wien  
Antonie-Alt-Gasse 2/3

Top 50 • 9th Floor • OG

Wohnfläche 97,88 m<sup>2</sup>  
Balkon 25,64 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnen/Essen
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Küche
- 6 Zimmer 1
- 7 Zimmer 2
- 8 Balkon

Bei Immobilien zu Hause.



A4 M 1:100 0 5

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

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einem traumhaften Ausblick ins Grüne und einem Blick über die Stadt Wien Richtung Belvedere – ideal für Paare, Familien oder Berufstätige im Homeoffice.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon – perfekt für entspannte Stunden oder gesellige Abende. Um die Ecke befindet sich die moderne, voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Markengeräten, die keine Wünsche offenlässt.

Zwei weitere helle Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Auch von dieser Seite aus gelangt man direkt auf den Balkon. Das stilvolle Badezimmer ist mit Badewanne, separater Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot ab.

Ein echtes Plus für Ihre Lebensqualität: Die Wohnanlage begeistert mit exklusiven Gemeinschaftseinrichtungen – darunter ein hauseigenes Schwimmbad, ein Kino, ein liebevoll gestalteter Gemeinschaftsgarten mit Chill- und Grillbereich sowie ein praktischer Fahrradabstellraum. Erholung und Aktivität – direkt vor Ihrer Haustür.

Die Wohnung ist stilvoll und hochwertig eingerichtet – das Interior Design stammt von der renommierten Firma Quas-Interiors.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz sowie ein zugeordnetes Kellerabteil sind ebenfalls Teil des Angebots und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Der Stellplatz in der Tiefgarage ist zum Preis von EUR 30.000 separat erwerbbar.

### Lage:

Die Antonie-Alt-Gasse 2 befindet sich im aufstrebenden Sonnwendviertel im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten – ein urbanes Quartier, das durch moderne Architektur, ausgezeichnete Anbindung und hohe Lebensqualität besticht.

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum Belvedere, Schweizer Garten und zum Hauptbahnhof Wien, einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Stadt. Von der Adresse aus erreichen Sie den Hauptbahnhof in nur etwa 4 Minuten zu Fuß. Dort verkehren zahlreiche S-Bahnlinien (S1, S2, S3, S80), die U-Bahnlinie U1 sowie zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien, darunter die Straßenbahnlinie D mit der Haltestelle „Alfred-Adler-Straße“, die nur etwa 1 Gehminute entfernt ist. Diese hervorragende Anbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile Wiens und eine direkte Verbindung zum Flughafen

Wien-Schwechat.

Das Sonnwendviertel zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der Helmut-Zilk-Park, ein grüner Park mit Spielplätzen und Erholungsflächen, lädt zum Spazieren und Entspannen ein. Zudem befinden sich zahlreiche Radwege in der Nähe, die zu Erkundungstouren durch die Stadt einladen.

## **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.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <175m  
Apotheke <500m  
Klinik <475m  
Krankenhaus <1.675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <225m  
Universität <975m  
Höhere Schule <1.575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <475m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m  
Bank <375m  
Post <500m

Polizei <425m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap