## **AUGASSE 17 – Wohnen im Herzen von Wien-Alsergrund**



**Objektnummer: 87117** 

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Augasse
Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1090 Wien
Baujahr: 2026
Zustand: Erstbezug

Alter: Neubau
Wohnfläche: 67,42 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1
Terrassen: 1

**Heizwärmebedarf:** 27,60 kWh /  $m^2$  \* a **Kaufpreis:** 754.600,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH Prinz-Eugen-Straße 8-10 1040 Wien









#### Augasse 17 I 1090 Wien



HAWLIK GERGINSKI ARCHITEKTEN ZT GMBH



# TÜR 70 1.Dachgeschoß

- 3 Zimmer

vvoniniutznacne	07,42 111
Terrasse	4,57 m <sup>2</sup>
Balkon	5,83 m <sup>2</sup>
EA / FA 70	2,22 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,52 m

1 Vorraum	5,01 m <sup>2</sup>
2 Abstellraum	2,84 m <sup>2</sup>
3 Zimmer 1	10,35 m <sup>2</sup>
4 Zimmer 2	14,11 m <sup>2</sup>
5 Bad	4,72 m <sup>2</sup>
6 WC	2,19 m <sup>2</sup>
7 Wohnküche	26,00 m <sup>2</sup>
8 Gang	2,20 m <sup>2</sup>









## **Objektbeschreibung**

#### Zentrale Lage trifft zukunftssichere Qualität

Mitten im begehrten 9. Wiener Gemeindebezirk entsteht in der Augasse 17 ein modernes Neubauprojekt, das urbanes Leben, nachhaltige Bauweise und durchdachte Grundrisse perfekt vereint.

Insgesamt entstehen 81 freifinanzierte Eigentumswohnungen mit Größen von 39 bis 163 m² – vom kompakten 2-Zimmer-Apartment bis hin zur großzügigen 5-Zimmer-Familienwohnung. Fast jede Einheit verfügt über Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten, wodurch Innen- und Außenräume fließend ineinander übergehen.

Das Projekt verbindet höchste Wohnqualität mit Nachhaltigkeit: Dank Bauteilaktivierung in Kombination mit Luft-Wärmepumpe und Fernwärme wird besonders effizient geheizt und gekühlt. Eine Photovoltaikanlage am Dach senkt die Betriebskosten und macht das Objekt zu einer zukunftssicheren Investition.

#### **Projekt-Highlights**

- Top-Lage im 9. Bezirk ruhige Wohnstraße mit exzellenter Anbindung
- 81 Eigentumswohnungen | 39–163 m² | 2–5 Zimmer
- Fast alle Einheiten mit Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten
- 30 komfortable Stellplätze in der Tiefgarage
- Großzügige Flächen für Fahrräder & Lastenräder
- Gemeinschaftsraum für Bewohner



#### Ausstattung - Modern & Stilvoll

Die Wohnungen überzeugen durch hochwertige Materialien, zeitlose Eleganz und durchdachte Details:

- Parkettböden aus Eiche
- Großformatiges Feinsteinzeug (60×60 cm) in allen Sanitärräumen
- Moderne B\u00e4der mit bodenebenen Duschen, Glasabtrennungen und Designarmaturen in Chrom
- Balkone & Terrassen mit robusten Flachstahlgeländern und frostsicheren Außenanschlüssen
- Sicherheits-Wohnungseingangstüren, elegante weiße Innentüren, Video-Sprechanlage
- Außenbeschattung mittels Raffstores und Rollläden
- Zukunftssichere Haustechnik: Bauteilaktivierung für Heizen & Kühlen, Luft-Wärmepumpe, Fernwärme, Photovoltaik
- Klimageräte im zweiten Dachgeschoß + Kaminanschluss

#### Lage – Urban, zentral, bestens angebunden

Die Augasse 17 bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Lifestyle und ruhiger Wohnqualität.

#### Anbindungen:

• D-Straßenbahn direkt vor der Haustüre



- In wenigen Minuten zu Fuß: U4 & U6
- Nähe zum Franz-Josefs-Bahnhof mit Regional- und S-Bahn-Anschluss

#### Naherholung & Freizeit:

- Wiener Innenstadt & Donaukanal nur wenige Minuten entfernt
- Grünoasen wie der Türkenschanzpark und die Weinberge von Grinzing schnell erreichbar

Damit vereint das Projekt die Vorzüge einer zentralen Stadtlage mit vielfältigen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

#### Ihr Vorteil:

- Provisionsfrei f
   ür K
   äufer
- Zukunftssicheres Investment durch nachhaltige Bauweise und Top-Lage

Für einen detaillierten Überblick und Preisinformationen empfehlen wir Ihnen einen Blick auf unsere <u>EHL-Projekthomepage</u>!

Baustart: 1. Halbjahr 2026

Fertigstellung: voraussichtlich 2027

Provisionsfrei für Käufer!

© Visualisierungen: JamJam

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 <250m Apotheke <250m Klinik <500m Krankenhaus <1.250m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <250m Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <1.750m

#### Sonstige

Geldautomat <250m Bank <500m Post <500m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <250m Straßenbahn <250m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

