

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



Objektnummer: 87071

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augasse
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	509.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +43-1-512 76 90-414



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Augasse 17 | 1090 Wien

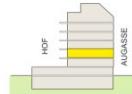
## TÜR 24

2. Obergeschoß

3 Zimmer

Wohnnutzfläche	53,22 m <sup>2</sup>
Balkon	6,25 m <sup>2</sup>
EA / FA 24	1,74 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,52 m

1 Vorraum	2,91 m <sup>2</sup>
2 Wohnküche	18,22 m <sup>2</sup>
3 Zimmer 1	11,62 m <sup>2</sup>
4 Zimmer 2	10,28 m <sup>2</sup>
5 Abstellraum	1,05 m <sup>2</sup>
6 Bad	3,86 m <sup>2</sup>
7 WC	1,33 m <sup>2</sup>
8 Gang	3,95 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 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup> | 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 (60x60 cm) in allen Sanitärräumen
- Moderne Bäder 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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- 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 für Käufer
- Zukunftssicheres Investment durch nachhaltige Bauweise und Top-Lage

Für einen detaillierten Überblick und Preisinformationen empfehlen wir Ihnen einen Blick auf unsere [EHL-Projekthomepage!](#)

**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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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 Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN