# AUGASSE 17 – Wohnen im Herzen von Wien-Alsergrund




**Objektnummer: 87058**

**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:** | 53,12 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 31,97 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 27,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,72 |
| **Kaufpreis:** | 519.500,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber

# Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T
H

G
V

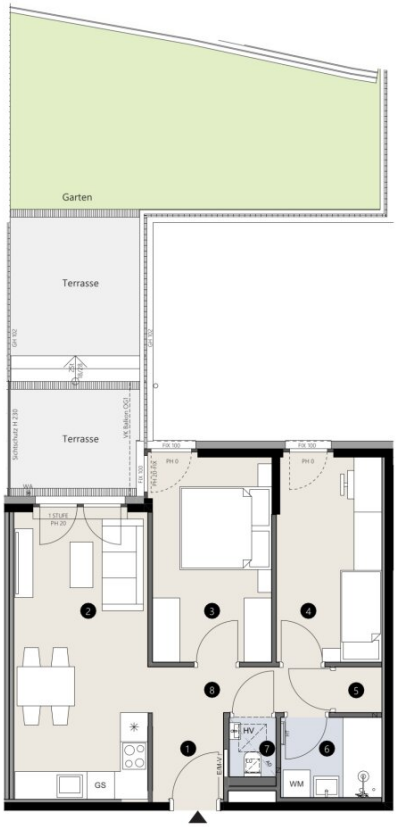







EHL

Augasse 17 I 1090 Wien

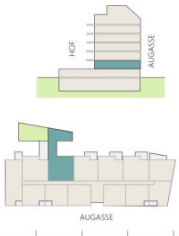



# TÜR 11

1.Obergeschoß
3 Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche | 53,12 m² |
| Terrasse | 17,72 m² |
| Garten | 31,97 m² |
| EA / FA 11 | 1,31 m² |
| Raumhöhe | 2,52 m |

| | |
|---|---|
| 1 Vorraum | 2,91 m² |
| 2 Wohnküche | 18,22 m² |
| 3 Zimmer 1 | 11,62 m² |
| 4 Zimmer 2 | 10,18 m² |
| 5 Abstellraum | 1,02 m² |
| 6 Bad | 3,86 m² |
| 7 WC | 1,33 m² |
| 8 Gang | 3,98 m² |




1:100 Maßstableiste I A4

PH Parapethöhe | GH Geländerhöhe | BH Brüstungshöhe | RH Raumhöhe | UZ Unterzug | VK Vorderkante | AD Abgehängte Decke
EA / FA Einlagerunsabteil / Fahrradabteil | RR Regenrohr | WA Wasseranschluss | E/M-V Elektro-/Mediaverteiler | HV Heizungsverteiler | AC Klimagerät
WM Waschmaschine | HT Handtuchheizkörper | GS Geschirrspüler | BO Backofen | LÜ Lüftung
Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind Symboldarstellungen. Die kaufgegenständliche Einrichtung ist der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Die im Plan dargestellten Abmessungen und Raumhöhen können im Zuge der Bauführung Änderungen unterliegen. Für die Bestellung von Einbaumöbeln sind Naturmaße heranzuziehen.

HAWLIK GERGINSKI
ARCHITEKTEN ZT GMBH

# 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 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

- 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. Juni 2026**

**Fertigstellung: 1.Quartal 2028**

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