

## Neubauprojekt im 9. Bezirk | Zuhause & Wertanlage



Visualisierung

**Objektnummer: 1609/46380**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	39,61 m <sup>2</sup>
Keller:	1,78 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	519.300,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Prosenik-Resch**

Prosenik-Resch Immobilien OG  
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9

1  
TH  
GV







RE/MAX



## TÜR 4

Erdgeschoß

3 Zimmer

Wohnnutzfläche	57,51 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,40 m <sup>2</sup>
Garten	39,61 m <sup>2</sup>
EA / FA 4	1,78 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,52 m

1 Vorraum	3,13 m <sup>2</sup>
2 WC	1,52 m <sup>2</sup>
3 Bad	4,51 m <sup>2</sup>
4 Abstellraum	1,21 m <sup>2</sup>
5 Zimmer 2	11,96 m <sup>2</sup>
6 Zimmer 1	10,12 m <sup>2</sup>
7 Wohnküche	20,94 m <sup>2</sup>
8 Gang	4,12 m <sup>2</sup>



0 5 m  
1:100 Maßstabsleiste | A4 05.08.2025

# Objektbeschreibung

## BAUPROJEKT KURZ VOR BAUBEGINN

### Neubauprojekt im 9. Bezirk – Zuhause & Wertanlage

#### Vorsorgewohnungen im urbanen Alsergrund

In ausgezeichneter Lage in der **Augasse, 1090 Wien**, entsteht ein begehrtes, hochwertiges Neubauprojekt mit **81 modernen Wohnungen** – ideal sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Investoren/Anleger**.

Gegenüber des Projekts wird der neue **Campus Althangrund** (Universitätscampus) realisiert, was die Lage zusätzlich aufwertet und langfristig für eine hohe Nachfrage sorgt.

#### Lage & Infrastruktur

Die **Straßenbahnlinie D** hält direkt vor der Haustür und verbindet einerseits den **Franz-Josefs-Bahnhof, Schottentor** und die **Wiener Oper**, andererseits die **Weinberge Grinzings**.

Die **U4/U6-Station Spittelau** ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Trotz der ausgezeichneten Anbindung befindet sich das Projekt in einer **ruhigen, wenig befahrenen Seitengasse**.

#### Projekt & Wohnungen

Es entstehen **81 attraktive 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen** mit Wohnflächen von ca. **39 m² bis 163 m²**.

Nahezu alle Einheiten verfügen über **großzügige Freiflächen** wie Balkone, Loggien, Terrassen oder Eigengärten

Die **hauseigene Tiefgarage** bietet **30 komfortable Einzelstellplätze**.

Zusätzlich stehen ausreichend **Fahrrad- und Lastenfahrradabstellplätze** zur Verfügung.

#### Nachhaltigkeit & Technik

Energieeffiziente Bauteilaktivierung | Luft-Wärmepumpe & Fernwärme, Stützkühlung im Sommer über Bauteilaktivierung und zentrale Kältemaschine, Photovoltaikanlage am Dach zur Reduktion der Betriebskosten

Diese Kombination sorgt für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit und entspricht modernen Nachhaltigkeitsstandards.

**Baustart geplant: 1. Halbjahr 2026**

**? Interesse?**

Gerne merken wir Sie **unverbindlich vor** und informieren Sie frühzeitig über Details, Grundrisse und Preise.

*Visualisierung © 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