

## Neubauprojekt im 9. Bezirk | Zuhause & Wertanlage



Visualisierung

Objektnummer: 1609/46395

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Augasse                          |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1090 Wien, Alsergrund            |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 53,13 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 1,55 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 535.300,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

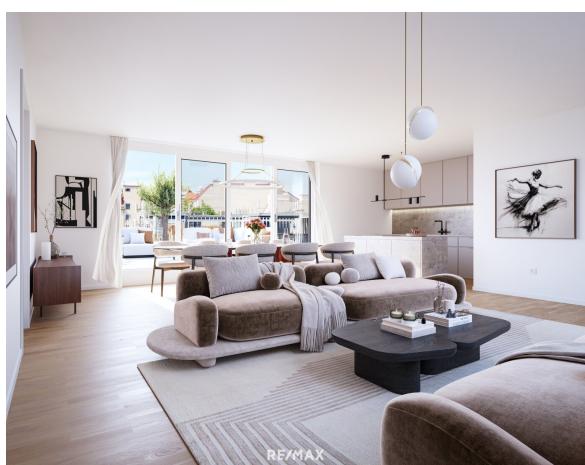
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Prosenik-Resch**

Prosenik-Resch Immobilien OG  
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9  
1130 Wien





Augasse 17 | 1090 Wien



## TÜR 37

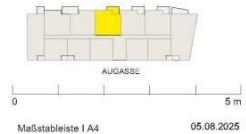
3. Obergeschoß

3 Zimmer

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche | 53,13 m <sup>2</sup> |
| Balkon         | 7,58 m <sup>2</sup>  |
| EA / FA 37     | 1,73 m <sup>2</sup>  |
| Raumhöhe       | 2,52 m               |



|               |                      |
|---------------|----------------------|
| 1 Vorraum     | 2,91 m <sup>2</sup>  |
| 2 WC          | 1,33 m <sup>2</sup>  |
| 3 Bad         | 3,86 m <sup>2</sup>  |
| 4 Abstellraum | 1,05 m <sup>2</sup>  |
| 5 Zimmer 1    | 10,28 m <sup>2</sup> |
| 6 Zimmer 2    | 11,62 m <sup>2</sup> |
| 7 Wohnküche   | 18,13 m <sup>2</sup> |
| 8 Gang        | 3,95 m <sup>2</sup>  |



PH Parapethöhe | GH Geländerhöhe | BH Brüstungshöhe | RH Raumhöhe | LZ Unterzug | VK Vorderkante | AD Abgehängte Decke  
EA / FA Einlagerungsabteil | FA Fahradabteil | RR Regenrohr | WA Wasseranschluss | EM-V Elektro-Mediatverteiler | HV Heizungsverteiler | AC Klimagerät  
WM Waschmaschine | HT Handtuchheizkörper | GS Geschirrspüler | BO Backofen  
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 Befüllung von Einbaumöbeln sind Naturaße heranzuziehen.

# 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 m<sup>2</sup> bis 163 m<sup>2</sup>**.

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