

Neubauprojekt im 9. Bezirk | Zuhause & Wertanlage



Visualisierung

Objektnummer: 1609/46398

**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:	111,11 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,22 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	1.364.500,00 €
Provisionsangabe:	

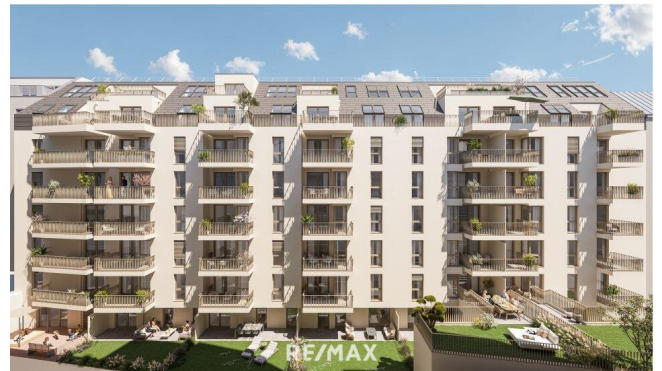
Provision bezahlt der Abgeber.

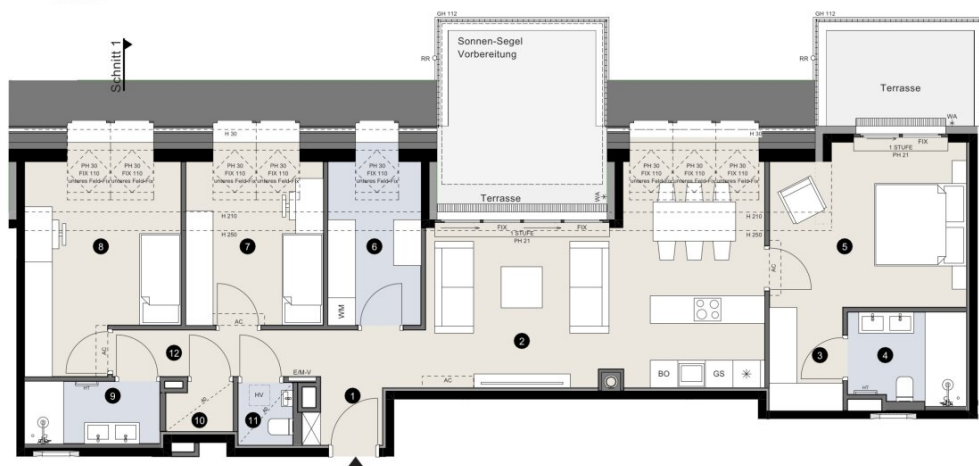
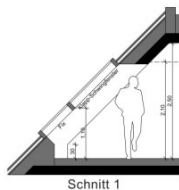
Ihr Ansprechpartner



Karin Prosenik-Resch

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





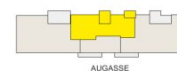
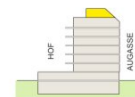
TÜR 80

2. Dachgeschoß

4 Zimmer

Wohnnutzfläche	111,11 m ²
Terrasse	20,36 m ²
EA / FA 80	2,22 m ²
Raumhöhe	2,52 m

1 Vorraum	2,30 m ²
2 Wohnküche	32,15 m ²
3 Schranknische	3,60 m ²
4 Bad 1	5,01 m ²
5 Zimmer 1	15,72 m ²
6 Abstellraum	8,65 m ²
7 Zimmer 2	12,79 m ²
8 Zimmer 3	16,56 m ²
9 Bad 2	4,01 m ²
10 Abstellraum	1,49 m ²
11 WC	1,64 m ²
12 Gang	7,19 m ²



0 5 m
1:100 Maßstabsleiste | A4 05.08.2025

Objektbeschreibung

Wohnen im urbanen Alsergrund, hervorragende Öffi-Anbindung und City-Nähe. |
PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!

In ausgezeichneter Lage in der Augasse 17 in 1090 Wien entsteht ein begehrter, hochwertiger Neubau. Die Straßenbahnlinie D fährt vor der Tür und führt einerseits über den Franz-Josefs-Bahnhof und die Station Schottentor zur Oper, als auch andererseits zu den Weinbergen Grinzings. Die U4/U6 Station Spittelau ist fußläufig rasch erreicht.

In einer wenig befahrenen Seitengasse entstehen nächst dem angekündigten „Campus Althangrund“ 81 attraktive 2-4 Zimmer Wohnungen zwischen ca. 39 und 163 m². Nahezu alle Wohneinheiten werden über gut nutzbare Freiflächen wie Balkone, Loggien, Terrassen oder Gärten verfügen. Die hauseigene Tiefgarage wird für 30 komfortable Einzelstellplätze Platz bieten. Auch an genügend Abstellplätze für Fahrräder und Lastenfahrräder wurde gedacht.

Die Beheizung erfolgt über Bauteilaktivierung mittels Luft-Wärmepumpe und Fernwärme. Im Sommer sorgt die Stützkühlung ebenso via Bauteilaktivierung und zentrale Kältemaschine für spürbar angenehmere Temperaturen. Die installierte Photovoltaikanlage auf dem Dach hilft Betriebskosten zu verringern.

Hochwertige Materialien werden bei der Ausstattung der Wohnungen den Ton angeben und ein exklusives Wohnerlebnis garantieren.

Der Baustart ist für das 1.Halbjahr 2026 vorgesehen.

Gerne merken wir Sie bei Interesse unverbindlich vor!

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