

## Neubauprojekt im 9. Bezirk - Zuhause & Wertanlage



Visualisierung

**Objektnummer: 1609/46400**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien, Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	811.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Prosenik-Resch**

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









2.Obergeschoß

4 Zimmer

Wohnnutzfläche	89,24 m <sup>2</sup>
Loggia	3,05 m <sup>2</sup>
Balkon	9,08 m <sup>2</sup>
EA / FA 28	1,74 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,52 m

1 Vorraum	3,91 m <sup>2</sup>
2 Wohnküche	26,97 m <sup>2</sup>
3 Zimmer 1	14,02 m <sup>2</sup>
4 Bad	4,11 m <sup>2</sup>
5 Abstellraum	3,89 m <sup>2</sup>
6 Zimmer 2	16,19 m <sup>2</sup>
7 Zimmer 3	11,09 m <sup>2</sup>
8 WC	1,82 m <sup>2</sup>
9 Bad	4,26 m <sup>2</sup>
10 Gang	2,98 m <sup>2</sup>



1:100 Maßstabsleiste I 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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap