

## **Neubauprojekt im 9. Bezirk - Zuhause & Wertanlage**



Visualisierung

**Objektnummer: 1609/46402**

**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:	83,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,22 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	952.700,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

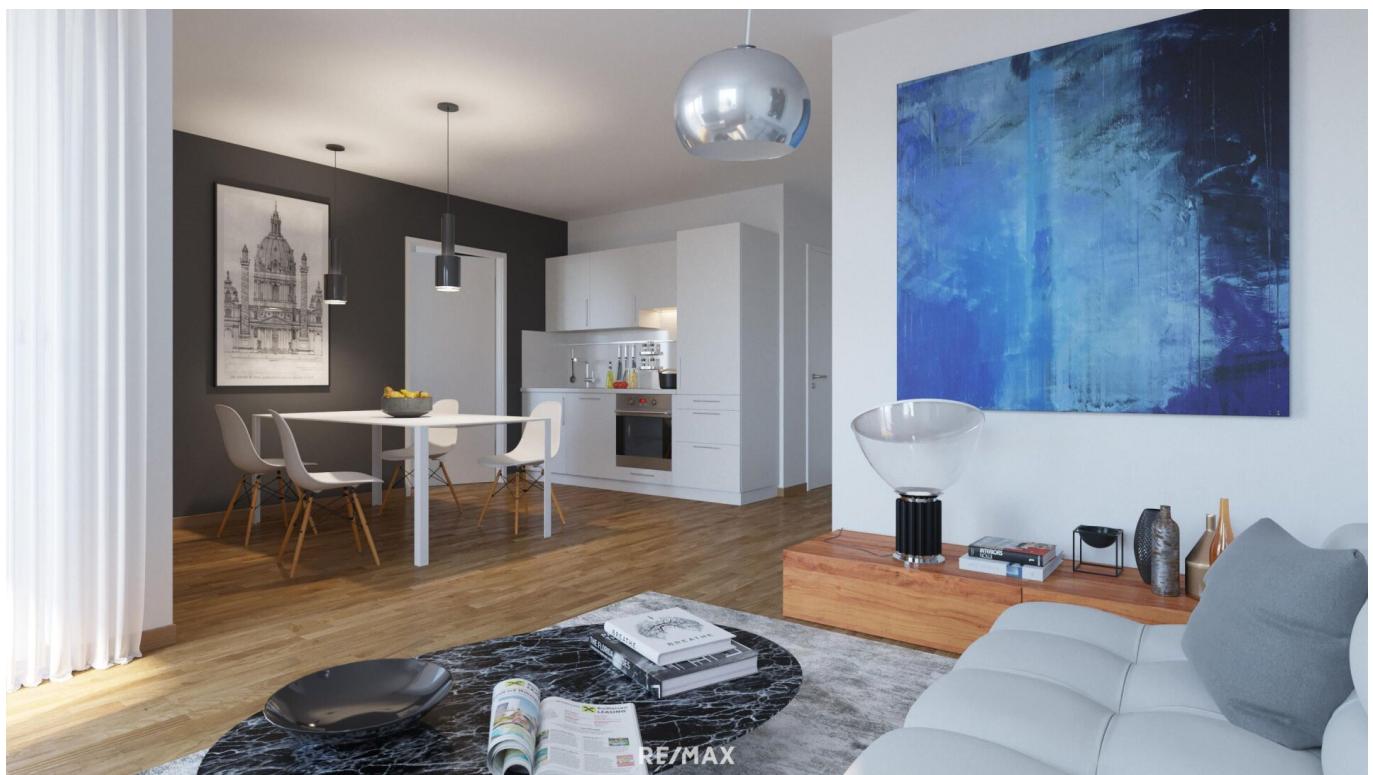
## Ihr Ansprechpartner



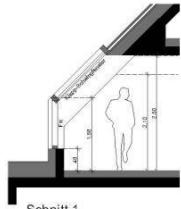
**Karin Prosenik-Resch**

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

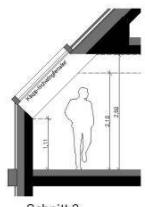




Augasse 17 | 1090 Wien



Schnitt 1



Schnitt 2



HAWLIK CERGINSKI EGP

PH Parapethöhe | GH Geländerhöhe | BH Brüstungshöhe | RH Raumhöhe | LZ Unterzug | VK Vorderkante | AD Abgehängte Decke  
EA / FA Einlagerungsabteil | RR Radlader | WA Wasserschloss | EM-V Elektro-Medienverteiler | 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 Naturnäße heranzuziehen.

Raiffeisen  
Wohnbau

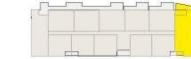
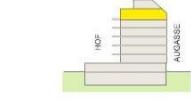
## TÜR 76

1. Dachgeschoß

3 Zimmer

Wohnnutzfläche	83,74 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,03 m <sup>2</sup>
Balkon	8,79 m <sup>2</sup>
EA / FA 76	2,22 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,52 m

1 Vorraum	3,97 m <sup>2</sup>
2 Wohnküche	33,91 m <sup>2</sup>
3 Bad	4,19 m <sup>2</sup>
4 Zimmer 1	19,08 m <sup>2</sup>
5 Zimmer 2	10,79 m <sup>2</sup>
6 Gang	4,90 m <sup>2</sup>
7 WC	1,47 m <sup>2</sup>
8 Abstellraum	1,76 m <sup>2</sup>
9 Bad	3,67 m <sup>2</sup>



AUGASSE

0 5 m

1:100 Maßstableiste I 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 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