

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

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



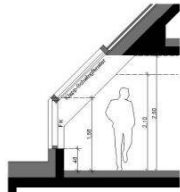
Karin Prosenik-Resch

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

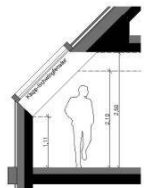




Augasse 17 | 1090 Wien



Schnitt 1



Schnitt 2



PH Parapethöhe | CH Geländerhöhe | BH Brüstungshöhe | RH Raumhöhe | UZ Unterzug | VK Vorkante | AD Abgehängte Decke
 EA / FA Einlagerungsabteil / Fahrradabteil | RR Regenrohr | WA Wasseranschluss | EM-V Elektro-Medialverteiler | 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 Bestellung von Einbaumöbeln sind Naturmaße heranzuziehen.

HAWLIK CERGINSKI ARCHITECTEN ZT GMBH

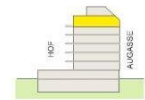


TÜR 76

1. Dachgeschoß
 3 Zimmer

| | |
|----------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche | 83,74 m ² |
| Terrasse | 8,03 m ² |
| Balkon | 8,79 m ² |
| EA / FA 76 | 2,22 m ² |
| Raumhöhe | 2,52 m |

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



0 5 m



1:100 Maßstableiste | A4 05.08.2025

Objektbeschreibung

Neubauprojekt im 9. Bezirk – Zuhause & Wertanlage

Baubeginn: Mai 2026 - Bauzeit 18-25 Monate

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.

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