

## Neubauprojekt im 9. Bezirk | Zuhause & Wertanlage



Visualisierung

**Objektnummer: 1609/46403**

**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:	47,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
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:	565.400,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Prosenik-Resch**

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



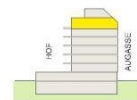
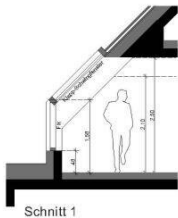


## TÜR 72

1. Dachgeschoß  
2. Zimmer

Wohnnutzfläche	47,88 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,60 m <sup>2</sup>
Balkon	6,48 m <sup>2</sup>
EA / FA 72	2,22 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,52 m

1 Vorraum	2,96 m <sup>2</sup>
2 Abstellraum	2,87 m <sup>2</sup>
3 Wohnküche	22,18 m <sup>2</sup>
4 Zimmer 1	14,64 m <sup>2</sup>
5 Bad	3,90 m <sup>2</sup>
6 WC	1,33 m <sup>2</sup>



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

Nahezu alle Einheiten verfügen über **großzügige Freiflächen** wie:

- Balkone
- Loggien
- Terrassen
- 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.

## Ausstattung

Hochwertige Materialien und eine durchdachte Planung garantieren ein **exklusives und zeitloses Wohnerlebnis**.

*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