# **VOR BAUBEGINN - 1090 AUGASSE 17**



Gartenansicht

**Objektnummer: 1609/46404** 

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

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Augasse Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 1090 Wien, Alsergrund

Baujahr:2026Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:107,27 m²

Zimmer: 4
Bäder: 2
WC: 2
Terrassen: 1

**Garten:** 76,64 m<sup>2</sup> **Keller:** 3,43 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 28,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,74

**Kaufpreis:** 1.056.200,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

# **Ihr Ansprechpartner**



#### Karin Prosenik-Resch

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9

## Augasse 17 | 1090 Wien



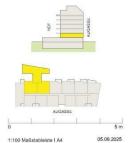




# TÜR 10-11 1.Obergeschoß 4 Zimmer

Wohnnutzfläche	107,27 m <sup>2</sup>
Terrasse	35,42 m <sup>2</sup>
Garten	76,64 m <sup>2</sup>
EA / FA 10-11	3,43 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,52 m

1 Vorraum	6,03 m <sup>2</sup>
2 WC	2,45 m <sup>2</sup>
3 Bad 1	6,07 m <sup>2</sup>
4 Schranknische	4,53 m <sup>2</sup>
5 Home Office	5,65 m <sup>2</sup>
6 Zimmer 1	11,74 m <sup>2</sup>
7 Wohnküche	31,45 m <sup>2</sup>
8 Zimmer 2	11,36 m <sup>2</sup>
9 Zimmer 3	12,60 m <sup>2</sup>
10 Bad 2	5,76 m <sup>2</sup>
11 Abstellraum	2,61 m <sup>2</sup>
12 Abstellraum	4,18 m <sup>2</sup>
13 Gang	2,84 m <sup>2</sup>







## **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