

# The Anthony: Stilvolle Neubauwohnung mit Komfort und Funktionalität



**Objektnummer: 22254**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Antonigasse 79
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,70
Kaufpreis:	354.300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57



3SI MAKLER

Antonigasse 79  
1170 Wien

Top 3 • Erdgeschoss

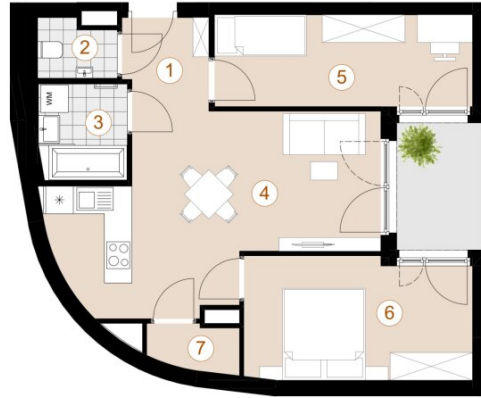
**Wohnfläche** 60,44 m<sup>2</sup>  
**Loggia** 5,21 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	3,71 m <sup>2</sup>
2	WC	2,06 m <sup>2</sup>
3	Bad	4,03 m <sup>2</sup>
4	Wohnküche	24,46 m <sup>2</sup>
5	Zimmer	11,25 m <sup>2</sup>
6	Zimmer	13,04 m <sup>2</sup>
7	Abstellraum	1,89 m <sup>2</sup>

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.



A4 | M 1:100



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellung sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.  
Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2026

# Objektbeschreibung

## Top 1.3

Diese moderne Neubauwohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet eine perfekte Kombination aus durchdachtem Design und hoher Lebensqualität. Die nordöstliche Ausrichtung sorgt für angenehme, natürliche Beleuchtung und eine frische Atmosphäre, die Sie den ganzen Tag über begleitet.

Der großzügige Wohnbereich ist der ideale Ort für entspannte Stunden oder gesellige Abende. Von hier aus gelangen Sie auf die ca. 5 m<sup>2</sup> große Loggia, die zusätzlichen Raum im Freien schafft – perfekt für eine Tasse Kaffee oder einfach zum Entspannen.

Desweiteren finden Sie zwei helle Zimmer, diese bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Genießen Sie das moderne Wohngefühl in dieser Wohnung, die nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihre durchdachte Raumaufteilung besticht. Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine zentral gelegene und zugleich ruhige Wohlfühloase suchen.

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 380.900,00.**

Der Verkaufspreis für **Anleger beträgt 354.300,00 zzgl. 20% USt**

Optional ist ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage um **EUR 32.500,00 für Eigennutzer / EUR 30.200,00 für Anleger** erwerbbar.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Engindeniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

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 <100m

Apotheke <250m

Klinik <100m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <75m

Kindergarten <150m

Universität <1.175m

Höhere Schule <425m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <650m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m

Bank <650m

Post <650m

Polizei <350m

### **Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <850m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <775m

Autobahnanschluss <2.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap