

Moderner, urbaner 3-Zimmer-Erstbezug mit südwestlichen Balkon & Klimaanlage



Objektnummer: 22785
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

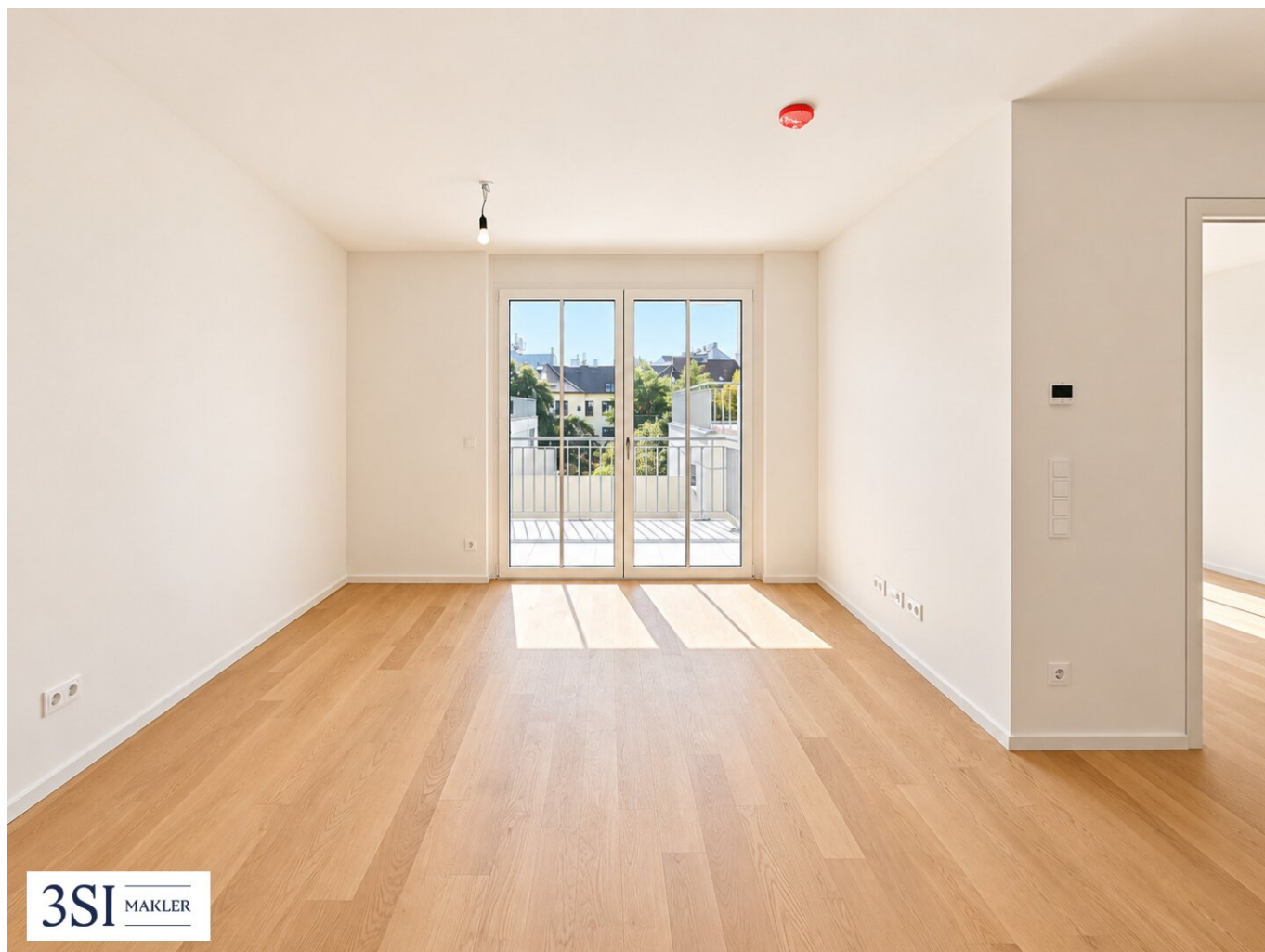
Adresse	Antonigasse 79
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,33 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,70
Gesamtmiete	1.700,00 €
Kaltmiete (netto)	1.415,30 €
Kaltmiete	1.545,46 €
Betriebskosten:	106,23 €
USt.:	154,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

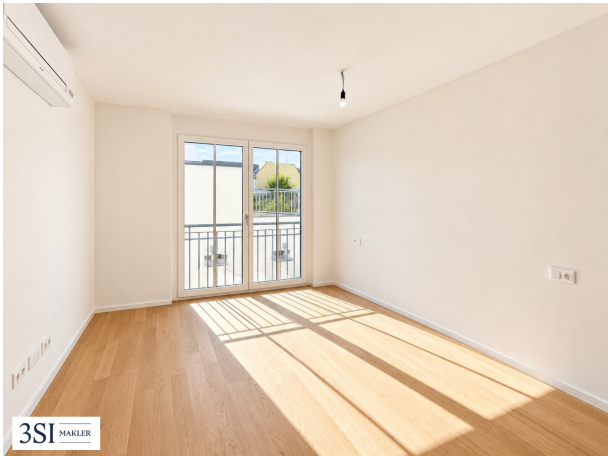


Petra Krapfenbauer





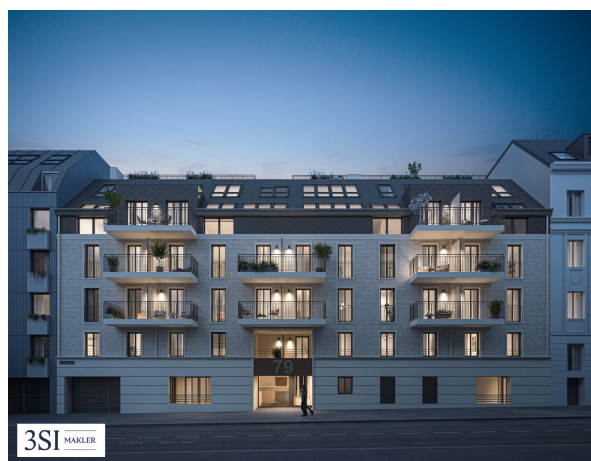
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



Antonigasse 79
1170 Wien

Top 10 • 2.Obergeschoss

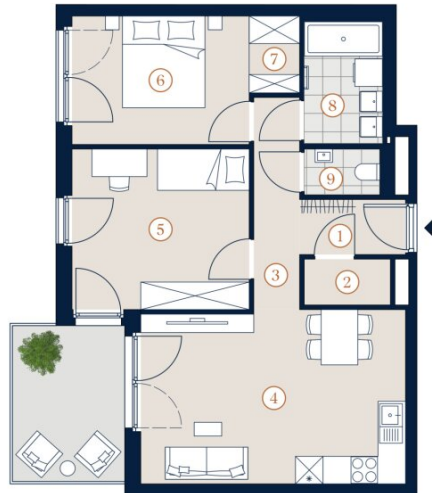
Wohnfläche 63,33 m²
Balkon 8,33 m²

1	Vorraum	2,77 m ²
2	Abstellraum	1,88 m ²
3	Gang	4,62 m ²
4	Wohnküche	21,70 m ²
5	Zimmer	13,53 m ²
6	Zimmer	10,82 m ²
7	Schrankraum	1,84 m ²
8	Bad	4,52 m ²
9	WC	1,65 m ²

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.



A4 | M 1:100 0 5

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.

Objektbeschreibung

Top 10

Im 2. Obergeschoss erwartet Sie diese moderne 3-Zimmer-Erstbezugswohnung, die mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einem großzügigen Südwestbalkon überzeugt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle, einladende Wohn- und Essbereich mit einer neuen, hochwertigen Markenküche von EWE, die mit modernen Elektrogeräten von Siemens ausgestattet ist. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon, der dank seiner Südwestausrichtung mit angenehmer Nachmittags- und Abendsonne verwöhnt. Ob entspannte Stunden an der frischen Luft, gemütliche Grillabende oder ein Glas Wein bei Sonnenuntergang - hier lässt sich der Feierabend in vollen Zügen genießen.

Die beiden weiteren Zimmer bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Besonders angenehm ist, dass auch eines dieser Zimmer über einen direkten Zugang zum Balkon verfügt.

Ein weiterer Pluspunkt ist die zentrale Begehrbarkeit aller Räume, die für eine besonders praktische und flexible Wohnraumgestaltung sorgt. Das moderne Badezimmer ist mit einer Regendusche, einem Doppelwaschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC befindet sich separat. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum.

Für höchsten Wohnkomfort auch an heißen Sommertagen sorgen die Klimaanlage in allen Wohnräumen – ein besonderes Highlight, das diese Wohnung zusätzlich aufwertet.

Mit ihrer modernen Ausstattung, dem durchdachten Grundriss, dem großzügigen Sonnenbalkon und dem angenehmen Wohnkomfort ist diese Erstbezugswohnung das ideale Zuhause für Paare, junge Familien oder alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Lage:

Die Antonigasse 79 überzeugt durch ihre urbane und zugleich angenehme Wohnlage im 17. Bezirk. Die Straßenbahnlinien 9, 40, 41 und 42 sind in wenigen Gehminuten erreichbar und sorgen für eine schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt – das Schottentor ist öffentlich in rund 17 Minuten erreichbar. Auch die U6 sowie das AKH und die Medizinische Universität Wien befinden sich in komfortabler Reichweite.

Für Freizeit und Naherholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Der Lidlpark liegt

nur etwa 5 Gehminuten entfernt. Auch der Aumannplatz sowie der beliebte Kutschkermarkt mit seinen vielfältigen Marktständen und Gastronomieangeboten sind bequem zu Fuß erreichbar. Ein weiteres Highlight in der Nachbarschaft ist der charmante Johann-Nepomuk-Vogl-Platz, der mit seinen Marktständen, gemütlichen Lokalen und seiner lebendigen Atmosphäre zum Verweilen einlädt. Die nahegelegene Währinger Straße ergänzt das Angebot mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Eine Lage, die hervorragende öffentliche Anbindung, urbanes Lebensgefühl und vielfältige Erholungs- und Genussmöglichkeiten ideal miteinander verbindet.

Hinweis: Zur ansprechenden Visualisierung der Immobilie wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) erstellt bzw. digital optimiert.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <250m

Klinik <75m

Krankenhaus <1.025m

Kinder & Schulen

Schule <100m

Kindergarten <175m

Universität <1.175m

Höhere Schule <425m

Nahversorgung

Supermarkt <75m

Bäckerei <525m

Einkaufszentrum <625m

Sonstige

Geldautomat <275m

Bank <625m

Post <625m

Polizei <375m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <850m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <775m

Autobahnanschluss <2.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap