Neu. Modern. Zuhause. – 3 Zimmer mit Balkon



Balkon

Objektnummer: 23070

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Antonigasse 79
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,44 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	A 20,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	1.599,00 €
Kaltmiete (netto)	1.339,71 €
Kaltmiete	1.453,64 €
Betriebskosten:	92,99 €
USt.:	145,36 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



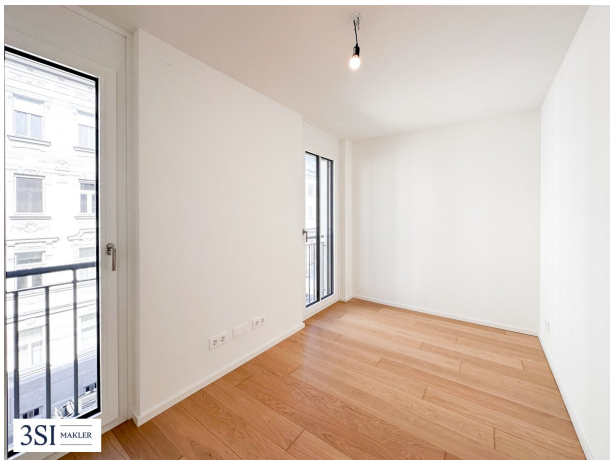
Petra Krapfenbauer

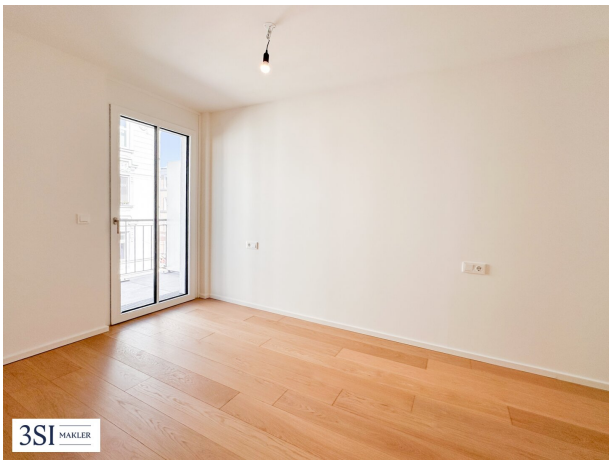


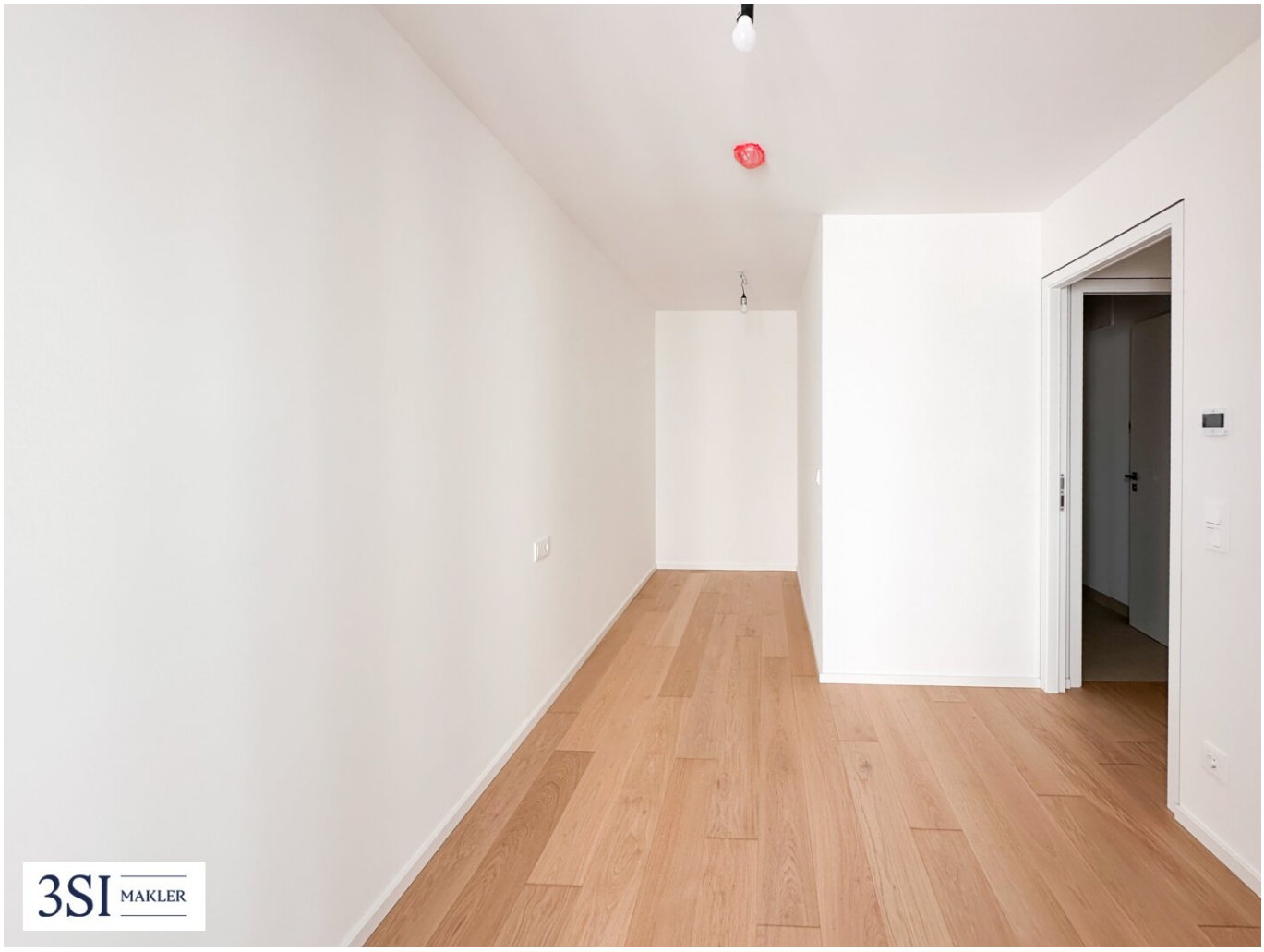


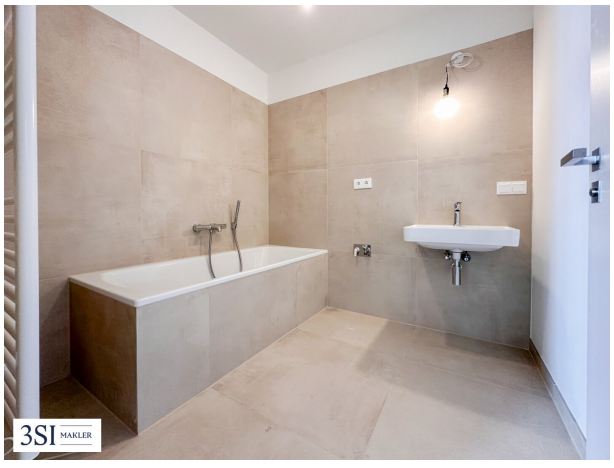



3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER








79
3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

Antonigasse 79
1170 Wien

Top 18 • 3.Obergeschoss

Wohnfläche	**55,44 m²**
Balkon	**7,60 m²**

1	Vorraum	5,09 m²
2	WC	2,20 m²
3	Wohnküche	18,94 m²
4	Zimmer	10,17 m²
5	Zimmer	12,59 m²
6	Bad	4,80 m²
7	WC	1,65 m²

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER





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 18

Im 3. Stock erwartet Sie diese moderne 3-Zimmer-Erstbezugswohnung mit durchdachtem Grundriss und gleich zwei Balkonen. Der einladende Wohn- und Essbereich mit neuer Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zu einem Balkon. Besonders schön: Hier lässt sich bereits am Morgen die Sonne genießen – perfekt für einen entspannten Start in den Tag oder das Frühstück im Freien. Die beiden weiteren Zimmer sind vielseitig nutzbar und eignen sich je nach Bedarf als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Eines davon verfügt über einen zusätzlichen eigenen Balkon und schafft damit einen weiteren privaten Freiraum.

Dank der zentralen Begehbarkeit aller Zimmer bietet die Wohnung ein besonders praktisches und flexibles Raumkonzept. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, das WC befindet sich separat. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum und rundet das Wohnungsangebot ab.

Ein Garagenstellplatz um EUR 130,– brutto monatlich kann angemietet werden.

Mit ihrer modernen Ausstattung, der praktischen Raumaufteilung und den zwei Balkonen eignet sich die Wohnung besonders gut für Paare und junge Menschen, die ein neues Zuhause mit viel Flexibilität und Wohnqualität suchen.

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 Marktständen und Gastronomieangeboten sind bequem zu Fuß erreichbar. Die nahe Währinger Straße ergänzt das Angebot mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Eine Lage, die gute öffentliche Anbindung, urbanes Leben und Erholungsmöglichkeiten ideal miteinander verbindet.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe

künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

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 <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