

Neubauprojekt im 9. Bezirk - Zuhause & Wertanlage



Visualisierung

Objektnummer: 1609/46402

**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:	83,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,22 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	952.700,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



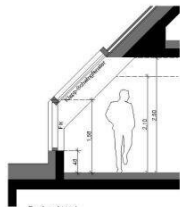
Karin Prosenik-Resch

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

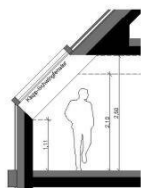




Augasse 17 | 1090 Wien



Schnitt 1



Schnitt 2



PH Parapethöhe | CH Geländerhöhe | BH Brüstungshöhe | RH Raumhöhe | UZ Unterzug | VK Vorderkante | AD Abgehängte Decke
EA / FA Einlagerungsabteil / Fahrradabteil | RR Regenrohr | WA Wasseranschluss | EM-V Elektro-Medienverteiler | HV Heizungsverteiler | AC Klimagerät
WM Waschmaschine | HT Handtuchheizkörper | GS Geschirrspüler | BO Backofen

Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind Symboldarstellungen. Die kaufgegenständliche Einrichtung ist der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Die im Plan dargestellten Abmessungen und Raumhöhen können im Zuge der Bauführung Änderungen unterliegen. Für die Bestellung von Einbaumöbeln sind Naturmaße heranzuziehen.



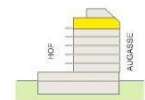
TÜR 76

1. Dachgeschoß

3 Zimmer

Wohnnutzfläche	83,74 m ²
Terrasse	8,03 m ²
Balkon	8,79 m ²
EA / FA 76	2,22 m ²
Raumhöhe	2,52 m

1 Vorraum	3,97 m ²
2 Wohnküche	33,91 m ²
3 Bad	4,19 m ²
4 Zimmer 1	19,08 m ²
5 Zimmer 2	10,79 m ²
6 Gang	4,90 m ²
7 WC	1,47 m ²
8 Abstellraum	1,76 m ²
9 Bad	3,67 m ²



0 5 m

1:100 Maßstabelle 1 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 m² bis 163 m²**.

Nahezu alle Einheiten verfügen über **großzügige Freiflächen** wie Balkone, Loggien, Terrassen oder 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.

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