

Neubauprojekt im 9. Bezirk | Zuhause & Wertanlage



Visualisierung

Objektnummer: 1609/46996

**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:	89,24 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	1,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	892.700,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Karin Prosenik-Resch

Prosenik-Resch Immobilien OG
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9
1130 Wien





RE/MAX



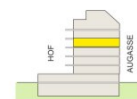
TÜR 52

4. Obergeschoß

4 Zimmer

Wohnnutzfläche	89,24 m ²
Loggia	3,05 m ²
Balkon	9,08 m ²
EA / FA 52	1,40 m ²
Raumhöhe	2,52 m

1 Vorraum	3,91 m ²
2 Wohnküche	26,97 m ²
3 Zimmer 1	14,02 m ²
4 Bad	4,11 m ²
5 Abstellraum	3,89 m ²
6 Zimmer 2	16,19 m ²
7 Zimmer 3	11,09 m ²
8 WC	1,82 m ²
9 Bad	4,26 m ²
10 Gang	2,98 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
- Eigengärten

Die **hausteigene 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.

Ausstattung

Hochwertige Materialien und eine durchdachte Planung garantieren ein **exklusives und zeitloses Wohnerlebnis**.

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