

## **Smarter Wohntraum mit Loggia – Modernes Zuhause mit Stil und Komfort!**



**Objektnummer: 22215**

**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:                   | 36,24 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,70                           |
| Gesamtmiete                   | 1.078,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 900,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 980,00 €                         |
| Betriebskosten:               | 80,00 €                          |
| USt.:                         | 98,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH



Antonigasse 79  
1170 Wien

Top 7 • 1.Obergeschoss

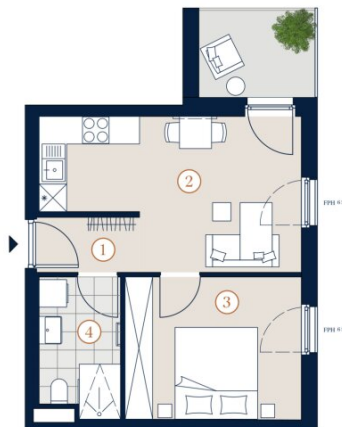
**Wohnfläche** 36,24 m<sup>2</sup>  
**Loggia** 4,80 m<sup>2</sup>

|   |           |                      |
|---|-----------|----------------------|
| 1 | Vorraum   | 2,69 m <sup>2</sup>  |
| 2 | Wohnküche | 16,62 m <sup>2</sup> |
| 3 | Zimmer    | 10,06 m <sup>2</sup> |
| 4 | Bad+WC    | 5,01 m <sup>2</sup>  |

## Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.



A4 | M 1:100

0 5

Die in der Planarstellung 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 1.7

Diese moderne Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 36 m<sup>2</sup> sowie einer ca. 5 m<sup>2</sup> großen Loggia und bietet ein ideales Zuhause für Singles oder junge Paare. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine optimale Raumnutzung und ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Helle Wohnküche (möbliert) mit Zugang zur Loggia
- Zimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss

Die Kombination aus funktionaler Raumaufteilung und gemütlichem Ambiente macht diese Wohnung besonders attraktiv. Dank der zentralen Lage genießen Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die angegebenen Betriebskosten sind eine Vorschau und wird nach Fertigstellung exakt kalkuliert.

Die Wohnung ist ab 01.09.2026 beziehbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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