

## **AUGASSE 17 – Wohnen im Herzen von Wien-Alsergrund**



**Objektnummer: 87121**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Augasse              |
| Art:              | Wohnung              |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 1090 Wien            |
| Baujahr:          | 2026                 |
| Zustand:          | Erstbezug            |
| Alter:            | Neubau               |
| Wohnfläche:       | 47,79 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 2                    |
| Bäder:            | 1                    |
| WC:               | 1                    |
| Balkone:          | 1                    |
| Terrassen:        | 1                    |
| Kaufpreis:        | 571.300,00 €         |
| Provisionsangabe: |                      |

Provision bezahlt der Abgeber

## Ihr Ansprechpartner

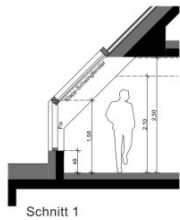


**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +43-1-512 76 90-414



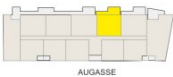


# TÜR 74

- 1. Dachgeschoß
- 2. Zimmer

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche | 47,79 m <sup>2</sup> |
| Terrasse       | 5,90 m <sup>2</sup>  |
| Balkon         | 7,58 m <sup>2</sup>  |
| EA / FA 74     | 2,22 m <sup>2</sup>  |
| Raumhöhe       | 2,52 m               |

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| 1 Vorraum     | 2,96 m <sup>2</sup>  |
| 2 WC          | 1,33 m <sup>2</sup>  |
| 3 Bad         | 3,90 m <sup>2</sup>  |
| 4 Zimmer 1    | 14,64 m <sup>2</sup> |
| 5 Wohnküche   | 22,11 m <sup>2</sup> |
| 6 Abstellraum | 2,85 m <sup>2</sup>  |



0 1:100 Maßstabelle 1 A4



# Objektbeschreibung

## Zentrale Lage trifft zukunftssichere Qualität

Mitten im begehrten 9. Wiener Gemeindebezirk entsteht in der Augasse 17 ein modernes Neubauprojekt, das urbanes Leben, nachhaltige Bauweise und durchdachte Grundrisse perfekt vereint.

Insgesamt entstehen 81 freifinanzierte Eigentumswohnungen mit Größen von 39 bis 163 m<sup>2</sup> – vom kompakten 2-Zimmer-Apartment bis hin zur großzügigen 5-Zimmer-Familienwohnung. Fast jede Einheit verfügt über Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten, wodurch Innen- und Außenräume fließend ineinander übergehen.

Das Projekt verbindet höchste Wohnqualität mit Nachhaltigkeit: Dank Bauteilaktivierung in Kombination mit Luft-Wärmepumpe und Fernwärme wird besonders effizient geheizt und gekühlt. Eine Photovoltaikanlage am Dach senkt die Betriebskosten und macht das Objekt zu einer zukunftssicheren Investition.

## Projekt-Highlights

- Top-Lage im 9. Bezirk – ruhige Wohnstraße mit exzellenter Anbindung
- 81 Eigentumswohnungen | 39–163 m<sup>2</sup> | 2–5 Zimmer
- Fast alle Einheiten mit Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten
- 30 komfortable Stellplätze in der Tiefgarage
- Großzügige Flächen für Fahrräder & Lastenräder
- Gemeinschaftsraum für Bewohner

## Ausstattung – Modern & Stilvoll

Die Wohnungen überzeugen durch hochwertige Materialien, zeitlose Eleganz und durchdachte Details:

- Parkettböden aus Eiche
- Großformatiges Feinsteinzeug (60×60 cm) in allen Sanitärräumen
- Moderne Bäder mit bodenebenen Duschen, Glasabtrennungen und Designarmaturen in Chrom
- Balkone & Terrassen mit robusten Flachstahlgeländern und frostsicheren Außenanschlüssen
- Sicherheits-Wohnungseingangstüren, elegante weiße Innentüren, Video-Sprechanlage
- Außenbeschattung mittels Raffstores und Rollläden
- Zukunftssichere Haustechnik: Bauteilaktivierung für Heizen & Kühlen, Luft-Wärmepumpe, Fernwärme, Photovoltaik

- Klimageräte im zweiten Dachgeschoß + Kaminanschluss

### **Lage – Urban, zentral, bestens angebunden**

Die Augasse 17 bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Lifestyle und ruhiger Wohnqualität.

### **Anbindungen:**

- D-Straßenbahn direkt vor der Haustüre
- In wenigen Minuten zu Fuß: U4 & U6
- Nähe zum Franz-Josefs-Bahnhof mit Regional- und S-Bahn-Anschluss

### **Naherholung & Freizeit:**

- Wiener Innenstadt & Donaukanal – nur wenige Minuten entfernt
- Grünoasen wie der Türkenschanzpark und die Weinberge von Grinzing schnell erreichbar

Damit vereint das Projekt die Vorzüge einer zentralen Stadtlage mit vielfältigen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

### **Ihr Vorteil:**

- Provisionsfrei für Käufer
- Zukunftssicheres Investment durch nachhaltige Bauweise und Top-Lage

Für einen detaillierten Überblick und Preisinformationen empfehlen wir Ihnen einen Blick auf unsere [EHL-Projekthomepage](#)!

**Baustart: 1. Halbjahr 2026**

**Fertigstellung: voraussichtlich 2027**

**Provisionsfrei für Käufer!**

© Visualisierungen: JamJam

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

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