

 **Quality Living**
im trendigen
Neunten. 

Augasse 17 / Wohnbüro / Top 02
1090 Wien

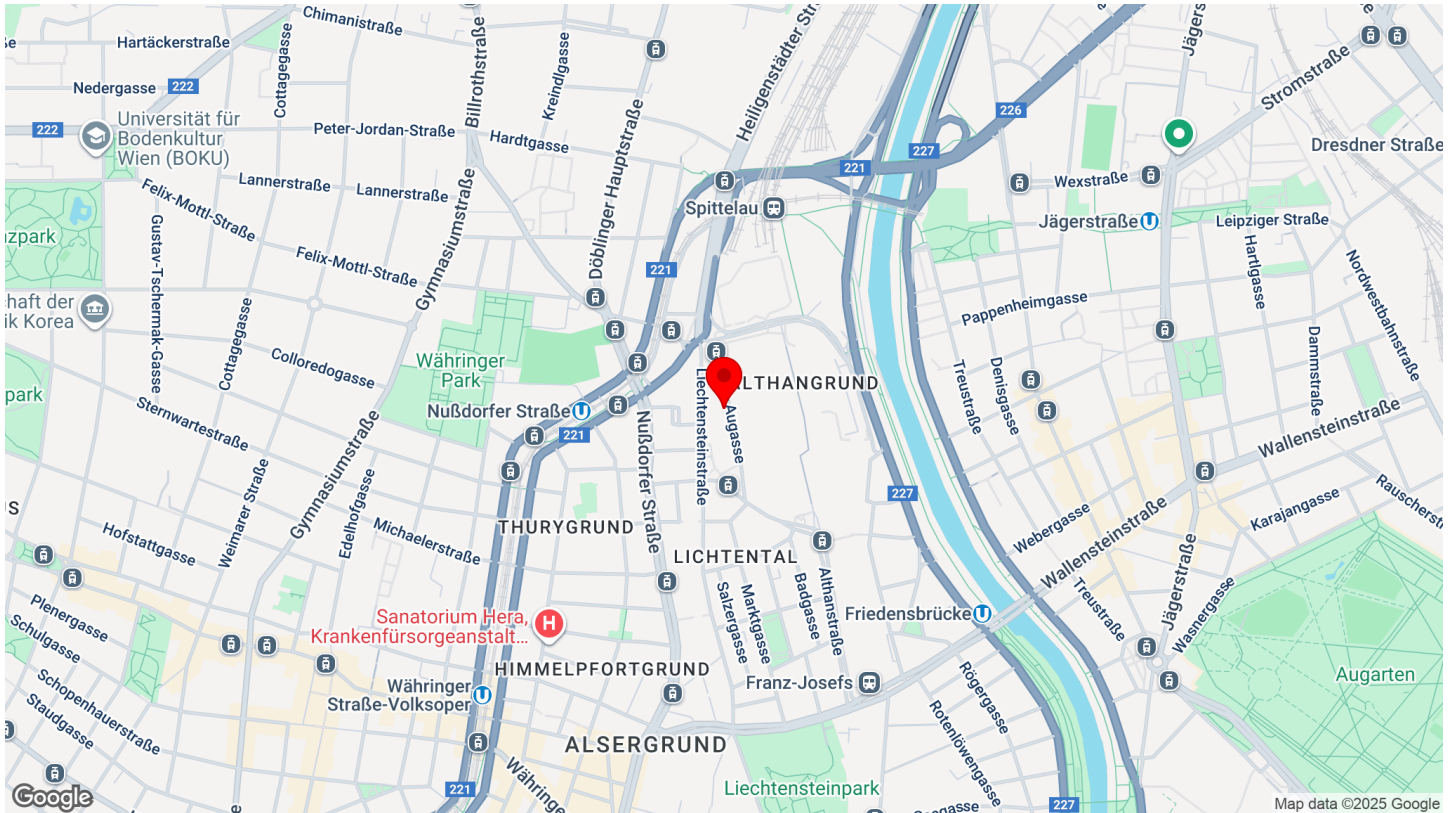


Augasse 17 / Wohnbüro / Top 02 | 1090 Wien



Objektnummer	12593
Vertragsart	Kaufobjekt
Kaufpreis	782.500,00 €
zuzüglich Kaufnebenkosten	

Lage



Projektbeschreibung

Wohnen im urbanen Alsergrund, hervorragende Öffi-Anbindung und City-Nähe.
Das ist Quality Living von Raiffeisen Wohnbau.

In ausgezeichneter Lage in der Augasse 17 in 1090 Wien entsteht ein begehrter, **hochwertiger Neubau von Raiffeisen Wohnbau**. Die Straßenbahnlinie D fährt vor der Tür und führt einerseits über den Franz-Josefs-Bahnhof und die Station Schottentor zur Oper, als auch andererseits zu den Weinbergen Grinzings. **Die U4/U6 Station Spittelau ist fußläufig rasch erreicht.**

In einer wenig befahrenen Seitengasse entstehen nächst dem angekündigten „Campus Althangrund“ **81 attraktive 2-5 Zimmer Wohnungen zwischen ca. 39 und 163 m²**. Nahezu alle Wohneinheiten werden über gut nutzbare Freiflächen wie Balkone, Loggien, Terrassen oder Gärten verfügen. Die **hauseigene Tiefgarage wird für 30 komfortable Einzelstellplätze** Platz bieten. Auch an genügend Abstellplätze für Fahrräder und Lastenfahrräder wurde gedacht.

Die Beheizung erfolgt über **Bauteilaktivierung mittels Luft-Wärmepumpe und Fernwärme**. Im Sommer sorgt die

Stützkühlung ebenso via Bauteilaktivierung und zentrale Kältemaschine für spürbar angenehmere Temperaturen. Die installierte Photovoltaikanlage auf dem Dach hilft Betriebskosten zu verringern.

Hochwertige Materialien werden bei der Ausstattung der Wohnungen den Ton angeben und ein exklusives Wohnerlebnis garantieren.

Der Baustart ist für das 1.Halbjahr 2026 vorgesehen.

JETZT RESERVIEREN: Nutzen Sie die Gelegenheit und reservieren Sie schon heute Ihre Wunschwohnung!

wohnen.einfach.machen.

Mit Raiffeisen Wohnbau als Bauträger.

HWB: 27,60 | Visualisierung: © JamJam

Planungsänderungen vorbehalten!

Kunst & Wohnen

Neben dem Quality Living Gedanken, der für besonders hohe Wohn- und Lebensqualität steht, punkten die neuen Immobilienprojekte der Raiffeisen Wohnbau mit zeitgenössischen Kunstakzenten. Jedes der Kunstwerke ist eine Sonderanfertigung eines via Jury ausgewählten Künstlers, welches im Einklang mit dem Gebäude, seiner Form, der unmittelbaren Umgebung

und der Geschichte entsteht. Die Installationen, vorrangig im Eingangsbereich des jeweiligen Gebäudes, verleihen dem Wohnprojekt unter der Maxime „Kunst und Wohnen“ Individualität und Exklusivität. Ein künstlerischer Dialog zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum wird geschaffen und heißt Bewohner wie Besucher gleichermaßen willkommen.

Eckdaten

Objektnummer	12593
Objektart	Wohnung
Vertragsart	Kaufobjekt
Status	In Planung
Stockwerk	EG
Kaufpreis	782.500,00 €
zuzüglich Kaufnebenkosten	
Zimmer	4

Wohnfläche	99,85 m ²
Freifläche	31,14 m ²
Kellerfläche	1,78 m ²
Heizwärmebedarf	B 27,6 kWh/m ² a
fGEE	A 0,74
Bäder	2
WC	3

1090 Wien, Augasse 17 | Quality Living im trendigen Neunten. | 81 Wohnungen zwischen ca. 39 und 163 m² | hochwertige Ausstattung | durchdachte Grundrisse | Home Delivery System | top Infrastruktur | Visualisierung © JamJam | wohnen.einfach.machen | www.raiffeisen-wohnbau.at

Top 2 ist ein Wohnbüro mit 58,93m² Wohnfläche und 40,92m² Bürofläche; Wohn- und Bürofläche gesamt 99,85m².

Ausstattung

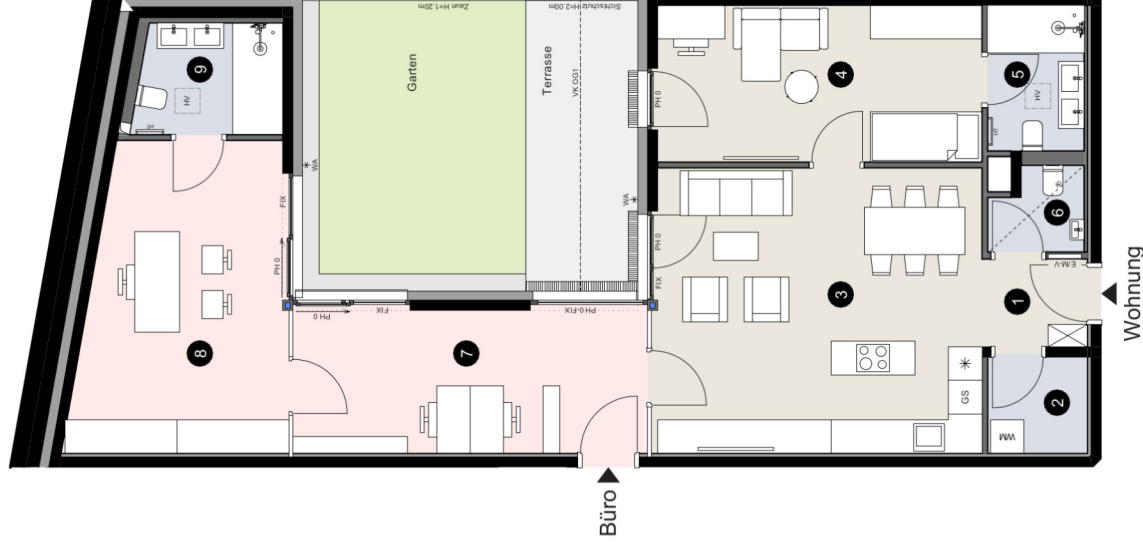
- › Fliesen
- › Zentralheizung
- › Tiefgarage
- › Fernwärme
- › Kühlung
- › Öffenbare Fenster
- › Kinderspielplatz
- › Parkett
- › Personenaufzug
- › U-Bahn-Nähe
- › Abstellraum
- › Glasfaseranbindung
- › Massiv
- › Photovoltaik Anlage
- › Elektro
- › Kabel / Satelliten-TV
- › Luftwärmepumpe
- › Gartennutzung
- › Außenliegender Sonnenschutz
- › Doppel- / Mehrfachverglasung
- › Paketempfangsbox



TÜR 2 Wohnung & Büro

Erdgeschoß & Büro
4 Zimmer

Summe Wohn- & Bürofläche	99,85 m ²
Wohnfläche	58,93 m ²
Bürofläche	40,92 m ²
Terrasse	10,38 m ²
Garten	20,76 m ²
EA / FA 2	1,78 m ²
Raumhöhe	2,52 m
1 Vorraum	2,95 m ²
2 Abstellraum	3,06 m ²
3 Wohnküche	29,86 m ²
4 Zimmer 1	16,24 m ²
5 Bad	4,49 m ²
6 WC	2,33 m ²
7 Büro	16,17 m ²
8 Büro Zimmer	19,62 m ²
9 Büro Bad	5,13 m ²



1:135,14 Maßstableiste 1 A4 25.08.2025

PH Parapethöhe | GH Geländehöhe | BH Brüstungshöhe | RH Raumhöhe | UZ Unterzug | VK Vorderkante | AD Abgehängte Decke
 EA / FA Einlagensabteil / Fahrradabteil | RR Regenrohr | WA Wasseranschluss | EM-V Elektro-/Mediaventiler | HV Heizungsventiler | 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.



Ihre Ansprechpartnerin



**Provisionsfreier Verkauf
direkt vom Bauträger!**

Frau Mag. Irene Kueß

Telefon

+43 664 8875-8304

E-Mail

irene.kuess@raiffeisen-wohnbau.at



Raiffeisen Wohnbau ist eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

1190 Wien, Mooslackengasse 12 | 6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 8

Planungsänderungen vorbehalten. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.

Impressum: Medieninhaber: Raiffeisen Wohnbau GmbH, 1190 Wien

Stand: 10.2025



raiffeisen-wohnbau.at