



## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Antonigasse 79                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1170 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 47,87 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 55,17 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,70                           |
| Kaufpreis:                    | 364.100,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Collaredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T  
H  
E  
F  
I  
N  
E  
S  
T  
A  
T  
E



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



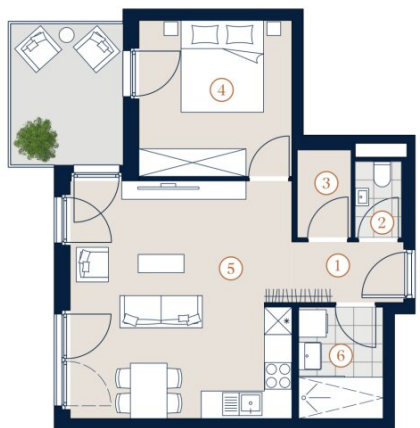


Antonigasse 79  
1170 Wien

Top 15 • 2.Obergeschoss

**Wohnfläche** 47,87 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 7,30 m<sup>2</sup>

|   |             |                      |
|---|-------------|----------------------|
| 1 | Vorraum     | 3,22 m <sup>2</sup>  |
| 2 | Abstellraum | 1,65 m <sup>2</sup>  |
| 3 | WC          | 2,20 m <sup>2</sup>  |
| 4 | Zimmer      | 11,34 m <sup>2</sup> |
| 5 | Wohnküche   | 24,99 m <sup>2</sup> |
| 6 | Bad         | 4,47 m <sup>2</sup>  |



A4 | M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

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

### Wohnen mit Stil, Charme und Klasse

The Anthony verkörpert urbanes Wohnen in seiner schönsten Form. Im Herzen von Hernals, direkt angrenzend an den 18. Bezirk, verbindet das außergewöhnliche Wohnprojekt elegante Architektur auf einzigartige Weise mit dem modernen Lifestyle der Stadt.

In der Antonigasse entsteht ein wegweisender Neubau, der Wiener Wohnkultur mit britischem Charme und zeitloser Eleganz neu definiert. Die 28 stilvoll gestalteten Eigentumswohnungen und 4 exklusiven Townhouses bieten großzügige Freiflächen, die zum Entspannen und Genießen einladen. Dank der sorgfältigen Planung vereint dieses architektonische Meisterwerk höchsten Komfort mit einer Ästhetik, die ihresgleichen sucht. Die ÖGNI-Gold-Zertifizierung unterstreicht nicht nur die herausragende Bauqualität, sondern auch das Engagement für Nachhaltigkeit. In unmittelbarer Nähe zu den belebten Straßen und charmanten Plätzen des 17. Bezirks verkörpert The Anthony die perfekte Verbindung aus pulsierender Stadtkultur und erholsamer Rückzugsmöglichkeit. Hier wird Wohnen zur wahren Lebensqualität.

### Urbaner Wohngenuss in exklusiver Lage

The Anthony bietet urbanen Wohnkomfort auf höchstem Niveau im begehrten 17. Bezirk. Mehrere Straßenbahnlinien bringen Sie in weniger als 20 Minuten ins Stadtzentrum. Der charmante Aumannplatz mit seinen gemütlichen Cafés und Boutiquen sowie der beliebte Kutschkermarkt und die Einkaufsmeile Währinger Straße sind bequem zu Fuß erreichbar. Sportbegeisterte finden in fünf Gehminuten den Lidlpark mit Tennisanlagen und mehreren Sportplätzen sowie ein modernes Bowlingcenter. Die medizinische Versorgung ist durch die Nähe zum Allgemeinen Krankenhaus hervorragend, die U6-Station Michelbeuern-AKH sowie die Medizinische Universität Wien sind in wenigen Gehminuten bzw. drei Straßenbahnstationen erreichbar.

### Top 1.15

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet eine perfekte Kombination aus Helligkeit, Funktionalität und Komfort. Die südwestliche Ausrichtung sorgt für eine angenehme Sonneneinstrahlung, die den gesamten Wohnbereich erhellt und eine warme Atmosphäre schafft. Der großzügige Wohn-/Essbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein und öffnet sich direkt zum Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien genießen können. Auch vom Schlafzimmer kann man den Balkon betreten.

Das moderne Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet und bietet zudem einen Waschmaschinenanschluss für zusätzlichen Komfort. Ein separates WC sorgt für mehr

Privatsphäre, und der angrenzende Abstellraum bietet praktischen Stauraum für Ihre Utensilien.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein lichtdurchflutetes Zuhause in zentraler Lage suchen. Genießen Sie die Vorzüge einer gut geschnittenen Wohnung mit Balkon und einer durchdachten Raumaufteilung.

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 391.600,00.**

Optional ist ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage um **EUR 32.500,00 für Eigennutzer / EUR 30.200,00 für Anleger** erwerbbar.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Engindeniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

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 <100m

Apotheke <250m

Klinik <75m

Krankenhaus <1.025m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <175m

Universität <1.250m

Höhere Schule <425m

**Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <525m

Einkaufszentrum <625m

**Sonstige**

Geldautomat <275m

Bank <625m

Post <625m

Polizei <375m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <850m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <775m

Autobahnanschluss <2.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap