

## The Anthony: Optimales Wohnen im Dachgeschoss - 2 Zimmer mit Balkon und modernem Flair



**Objektnummer: 20272**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Antonigasse 79                 |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß          |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 1180 Wien                      |
| Baujahr:                      | 2025                           |
| Wohnfläche:                   | 56,13 m <sup>2</sup>           |
| Nutzfläche:                   | 59,92 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 2                              |
| Bäder:                        | 1                              |
| WC:                           | 1                              |
| Balkone:                      | 1                              |
| Heizwärmebedarf:              | 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,70                           |
| Kaufpreis:                    | 464.100,00 €                   |
| Provisionsangabe:             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57



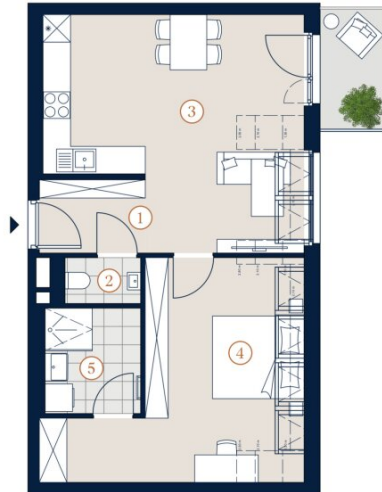
3SI MAKLER

Antonigasse 79  
1170 Wien

Top 24 • 1. Dachgeschoss

**Wohnfläche** 56,13 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 3,79 m<sup>2</sup>

|   |           |                      |
|---|-----------|----------------------|
| 1 | Vorraum   | 3,70 m <sup>2</sup>  |
| 2 | WC        | 1,65 m <sup>2</sup>  |
| 3 | Wohnküche | 25,77 m <sup>2</sup> |
| 4 | Zimmer    | 20,21 m <sup>2</sup> |
| 5 | Bad       | 4,80 m <sup>2</sup>  |



A4 | M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

## 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 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 1.24

Moderne Dachgeschosswohnung mit ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Balkon. Gut durchdachter Grundriss mit Komfort:

- Vorraum
- Gästetoilette
- Wohnküche mit Balkon
- Schlafzimmer mit Bad en suite

Die offizielle Wohnadresse befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals, überzeugt

jedoch mit einer besonderen Lage: Nur wenige Hausnummern weiter beginnt bereits der begehrte 18. Bezirk Währing. Dadurch vereint diese Adresse das Beste aus zwei Welten – die lebendige Dynamik von Hernals und die elegante Raffinesse von Währing.

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 499.000,00.**

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 BGBl. 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