

## The Anthony: Trendige Dachgeschosswohnung mit 2 Balkonen – Urbaner Chic und viel Charme!



**Objektnummer: 20273**

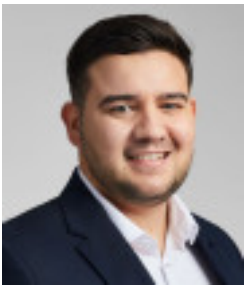
**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Antonigasse 79
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2025
Wohnfläche:	81,96 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	93,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,70
Kaufpreis:	716.300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Häring

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54



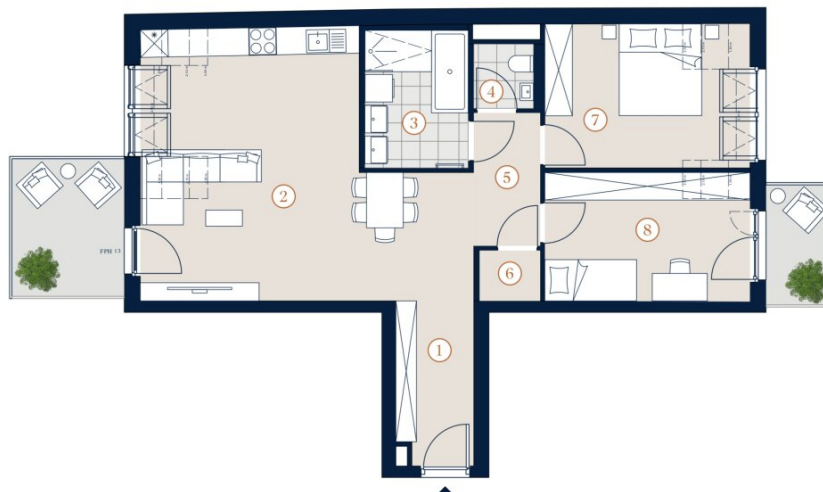
3SI MAKLER

Antonigasse 79  
1170 Wien

Top 23 · 1. Dachgeschoss

**Wohnfläche** 82,13 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 11,14 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	5,93 m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	35,43 m <sup>2</sup>
3	Bad	6,07 m <sup>2</sup>
4	WC	1,82 m <sup>2</sup>
5	Gang	4,20 m <sup>2</sup>
6	Abstellraum	1,46 m <sup>2</sup>
7	Zimmer	14,06 m <sup>2</sup>
8	Zimmer	12,53 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 Rohbaumße.

## 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 1.23

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung mit ca. 82 m<sup>2</sup> und drei gut geschnittenen Zimmern bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Sie befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage und überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und eine ideale Raumaufteilung.

Der großzügige Wohnbereich ist offen gestaltet und sorgt für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Ambiente. Große Fensterflächen bieten nicht nur viel Tageslicht, sondern auch einen herrlichen Ausblick.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die beiden Balkone. Der erste Balkon ist vom Wohn- / Essbereich zugänglich und ist südwestlich ausgerichtet. Hier können Sie sonnige

Nachmittage und laue Abende genießen. Der zweite Balkon ist direkt von einem der Schlafzimmer erreichbar und bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit für entspannte Stunden. Zur Ausstattung gehört außerdem eine moderne Klimaanlage, die gerade an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen sorgt. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen nach einem langen Tag ein. Die edlen Bodenbeläge aus Parkett verleihen den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre. Diese Wohnung eignet sich perfekt für Paare oder junge Familien, die ein gemütliches und helles Zuhause suchen.

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 770.300,00.**

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