

## **The Anthony: Leben, lieben, genießen - traumhafte Wohnung mit Gartenidylle und Luxus-Dachterrasse!**



**Objektnummer: 20328**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Antonigasse 79
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,83 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Garten:	75,03 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,70
Kaufpreis:	1.385.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T  
H  
E  
F  
I  
R  
S  
T  
G  
R  
A  
D  
E



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





3SI MAKLER

Antonigasse 79  
1170 Wien

Haus 3 • Erdgeschoss

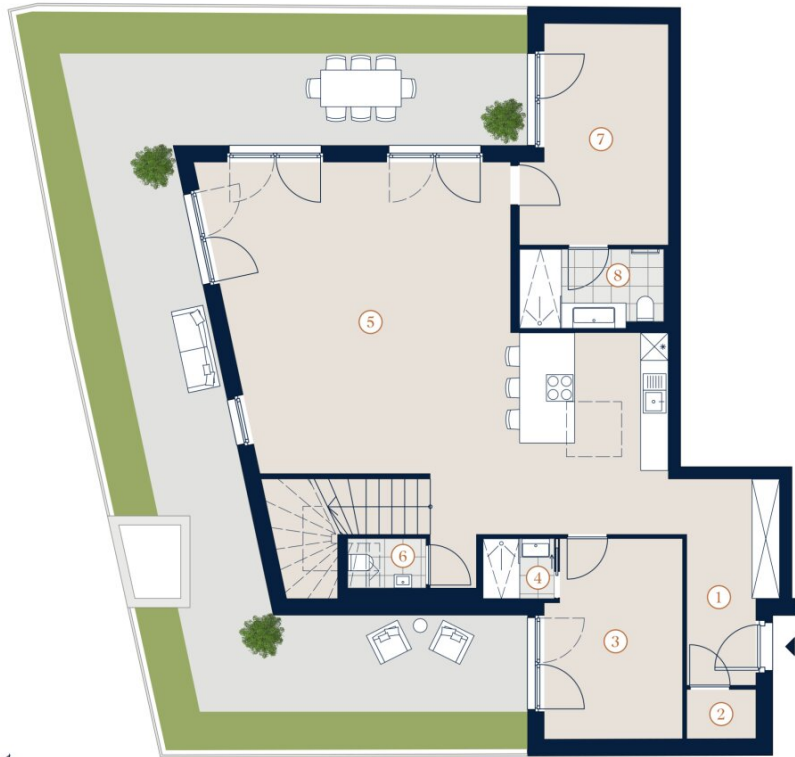
gesamte Nutzfläche	155,83 m <sup>2</sup>
EG Nutzfläche	106,46 m <sup>2</sup>
Terrasse	55,46 m <sup>2</sup>
Garten	19,01 m <sup>2</sup>

1	Vorraum	8,09 m <sup>2</sup>
2	Abstellraum	1,60 m <sup>2</sup>
3	Büro	12,65 m <sup>2</sup>
4	Bad	2,01 m <sup>2</sup>
5	Büro	61,04 m <sup>2</sup>
6	WC	1,82 m <sup>2</sup>
7	Büro	13,97 m <sup>2</sup>
8	Bad	5,28 m <sup>2</sup>

### Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.



A4 | M 1:100 0 5

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.

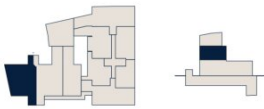
Antonigasse 79  
1170 Wien

Haus 3 • 1.Obergeschoss

gesamte Nutzfläche 155,83 m<sup>2</sup>  
1.OG Nutzfläche 47,72 m<sup>2</sup>  
Terrasse 11,72 m<sup>2</sup>  
begrüntes Flachdach 21,24 m<sup>2</sup>

9	Gang	7,27 m <sup>2</sup>
10	WC	2,02 m <sup>2</sup>
11	Bad	4,13 m <sup>2</sup>
12	Zimmer	14,88 m <sup>2</sup>
13	Zimmer	16,13 m <sup>2</sup>
14	Abstellraum	3,29 m <sup>2</sup>

## Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.



A4 | M 1:100 0 5

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.

Antonigasse 79  
1170 Wien

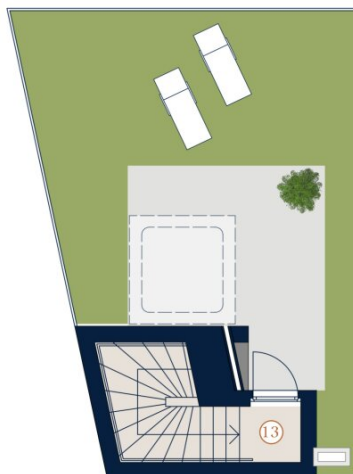
Haus 3 • Dachgeschoss

gesamte Nutzfläche 155,83 m<sup>2</sup>  
Terrasse 17,18 m<sup>2</sup>  
begrüntes Flachdach 34,78 m<sup>2</sup>  
13 Vorraum 1,65 m<sup>2</sup>

## Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.



A4 | M 1:100



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 Rohbaum Maße.



## 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.

### Wohnung 3

Diese stilvolle Wohnung auf drei Ebenen bietet eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und großzügige Außenbereiche. Ob für junge Familien oder Paare – hier finden Sie den idealen Ort, um das Leben in vollen Zügen zu genießen.

#### Ebene 1 – Wohnen, Kochen und Entspannen

- Offener Wohn- und Essbereich mit einer Raumhöhe von über 3 Meter

- Direkter Zugang zur Terrasse und zum eigenen Garten – Ihre grüne Oase
- Ein zusätzliches Zimmer mit eigenem Zugang zur Terrasse – ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Separates WC und praktischer Abstellraum

## **Ebene 2 – Privatsphäre und Komfort**

- Zwei großzügige Schlafzimmer, eines mit Zugang zur privaten Terrasse
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC für zusätzlichen Komfort
- Praktischer Abstellraum für mehr Stauraum

## **Ebene 3 – Highlight Dachterrasse**

- Großzügige Dachterrasse als Ihr persönlicher Rückzugsort
- Auf Wunsch mit Whirlpool – Anschlüsse sind bereits vorbereitet

Diese Wohnung verbindet modernen Lifestyle mit gemütlichem Wohngefühl und bietet den perfekten Rahmen für Ihre Zukunft. Spüren Sie, wie sich hier das Leben von seiner schönsten Seite zeigt.

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 1.490.000,00.**

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