

**The Anthony: Leben, lieben, genießen - traumhaftes  
Townhouse mit Gartenidylle und Luxus-Dachterrasse!**



**Objektnummer: 20068**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Antonigasse 79                   |
| Art:                          | Haus - Reihenhaus                |
| 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:                       | 79,01 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

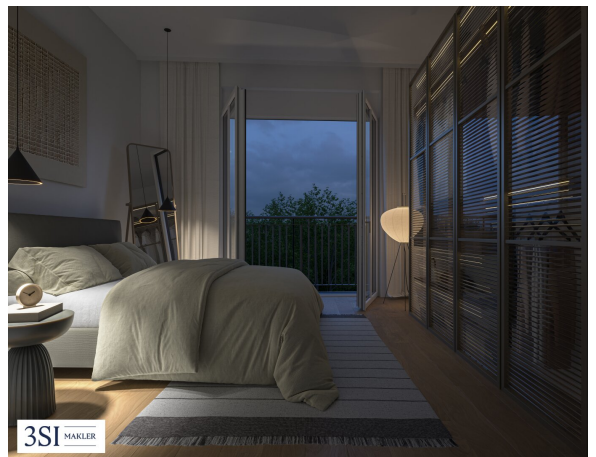


**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607  
H +43 676  
F +43 1 607

Gerne stehen  
Verfügung.









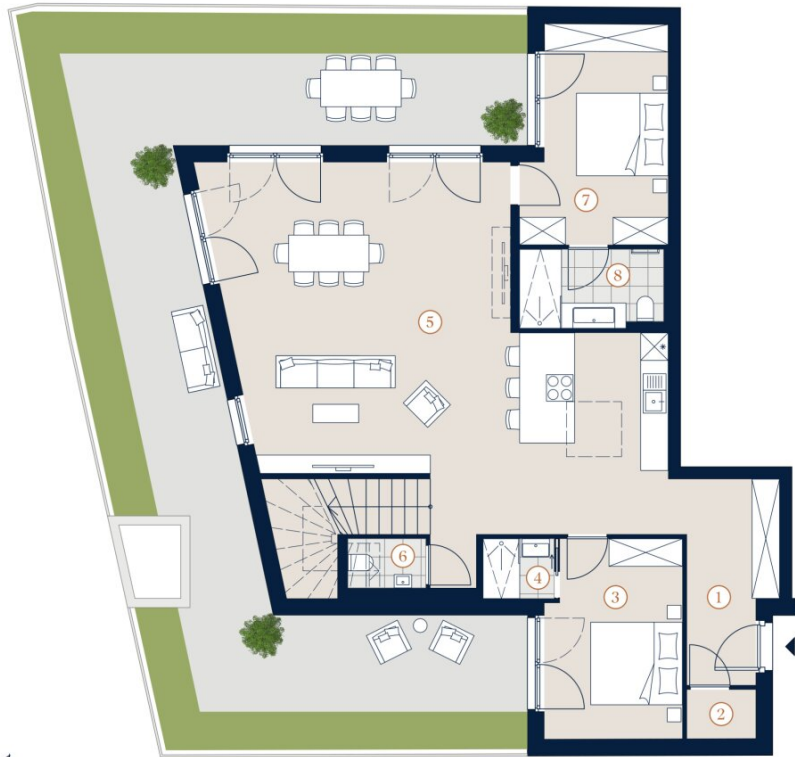
**3SI** MAKLER

Antonigasse 79  
1170 Wien

Haus 3 • Erdgeschoss

gesamte Wohnfläche 155,83 m<sup>2</sup>  
EG Wohnfläche 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 | Zimmer      | 12,65 m <sup>2</sup> |
| 4 | Bad         | 2,01 m <sup>2</sup>  |
| 5 | Wohnküche   | 61,04 m <sup>2</sup> |
| 6 | WC          | 1,82 m <sup>2</sup>  |
| 7 | Zimmer      | 13,97 m <sup>2</sup> |
| 8 | Bad         | 5,28 m <sup>2</sup>  |



A4 | M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

Antonigasse 79  
1170 Wien

Haus 3 • 1.Obergeschoss

gesamte Wohnfläche 155,83 m<sup>2</sup>  
1.OG Wohnfläche 47,72 m<sup>2</sup>  
Terrasse 11,72 m<sup>2</sup>  
begrüntes Flachdach 25,22 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>  |



A4 | M 1:100 0 5

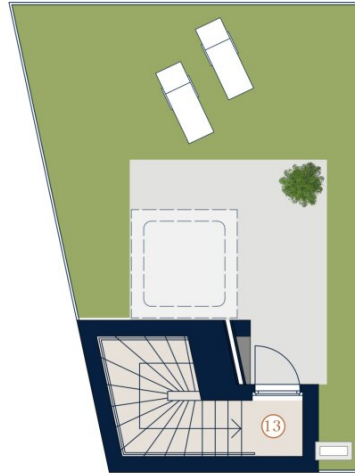
Bei Immobilien zu Hause.



Antonigasse 79  
1170 Wien

Haus 3 • Dachgeschoss

gesamte Wohnfläche 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>



A4 | M 1:100



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 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.

### Townhouse 3

Dieses stilvolle Townhouse 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

Dieses Townhouse 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 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 Rechtsanwältinnen, 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