

# The Anthony: Moderne Wohnung mit traumhaftem Garten und Dachterrasse – Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen!



**Objektnummer: 20181**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Antonigasse 79
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	54,70 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,70
Kaufpreis:	921.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607  
H +43 660 8  
F +43 1 607

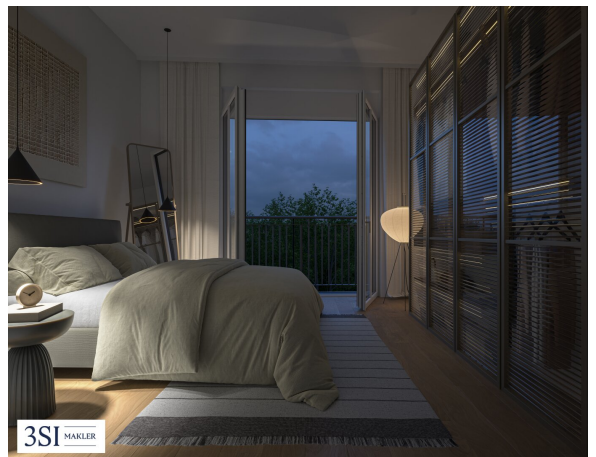
Gerne stehen  
Verfügung.



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





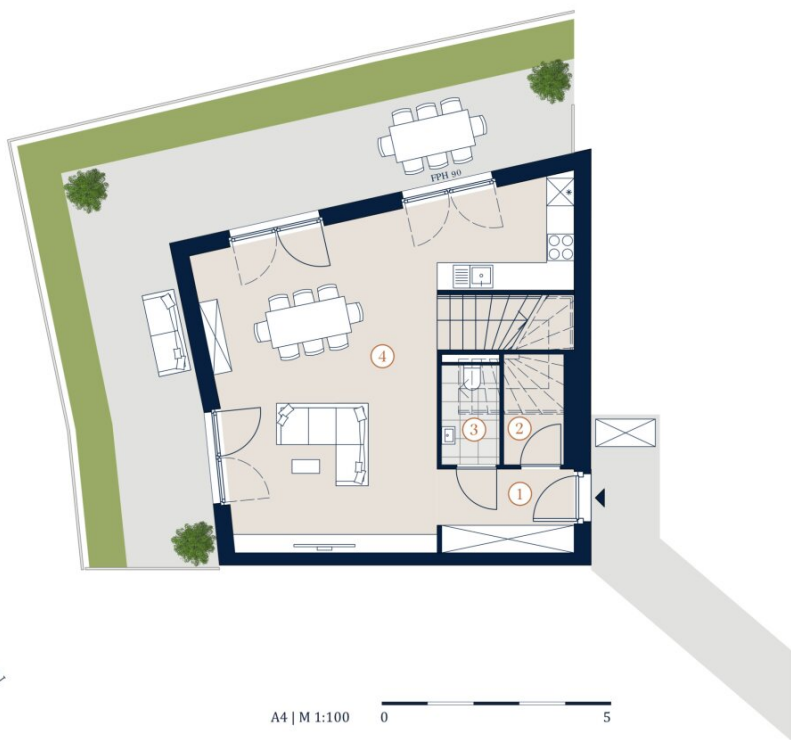
3SI MAKLER

Antonigasse 79  
1170 Wien

Haus 4 • Erdgeschoss

gesamte Wohnfläche 115,30 m<sup>2</sup>  
EG Wohnfläche 52,57 m<sup>2</sup>  
Terrasse 36,38 m<sup>2</sup>  
Garten 17,55 m<sup>2</sup>

1 Vorraum 5,39 m<sup>2</sup>  
2 Abstellraum 2,82 m<sup>2</sup>  
3 WC 3,02 m<sup>2</sup>  
4 Wohnküche 41,34 m<sup>2</sup>



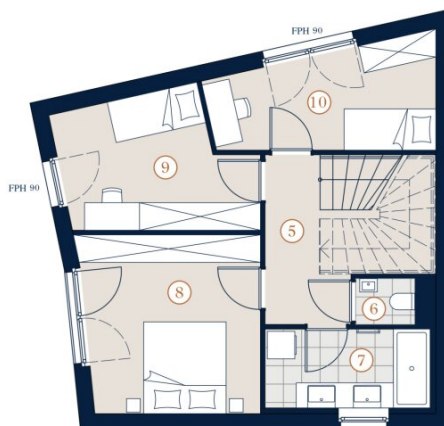
Bei Immobilien zu Hause.

Antonigasse 79  
1170 Wien

Haus 4 • 1.Obergeschoss

gesamte Wohnfläche 115,30 m<sup>2</sup>  
1.OG Wohnfläche 49,07 m<sup>2</sup>

5	Vorraum	5,18 m <sup>2</sup>
6	WC	1,29 m <sup>2</sup>
7	Bad	6,19 m <sup>2</sup>
8	Zimmer	14,87 m <sup>2</sup>
9	Zimmer	11,16 m <sup>2</sup>
10	Zimmer	10,38 m <sup>2</sup>



A4 | M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

Antonigasse 79  
1170 Wien

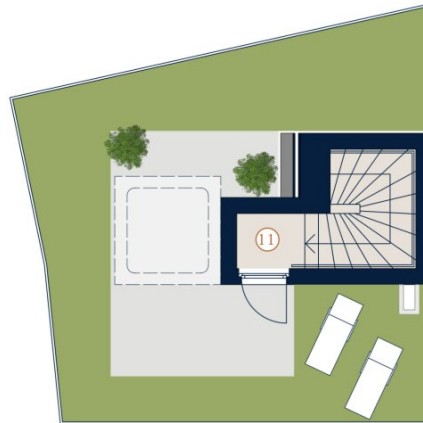
Haus 4 • Dachgeschoss

gesamte Wohnfläche 103,44 m<sup>2</sup>

Terrasse 17,87 m<sup>2</sup>

begrüntes Flachdach 37,15 m<sup>2</sup>

11 Vorraum 1,80 m<sup>2</sup>



A4 | M 1:100



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 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 4

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses stilvolle Wohnung über 3 Etagen überzeugt durch eine clevere Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ideal für Jungfamilien und Paare, die ein komfortables und modernes Zuhause suchen.

#### Aufteilung und Highlights:

### **Ebene 1:**

- Offener Wohn-/Essbereich mit einer Raumhöhe von über 3 Meter
- Moderne Küche, perfekt integriert in den Wohnraum
- Direkter Zugang zur Terrasse mit angrenzendem Garten – ideal zum Entspannen oder für gesellige Grillabende
- WC + praktischer Abstellraum für mehr Stauraum

### **Ebene 2:**

- Drei gut geschnittene Zimmer, flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer
- Badezimmer mit Badewanne – inklusive Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine
- Separates WC für zusätzlichen Komfort

### **Ebene 3:**

- Großzügige Dachterrasse mit Anschlussmöglichkeiten für einen Whirlpool
- Platz für Ihre individuelle Outdoor-Oase

Diese Wohnung vereint modernes Design mit funktionalem Wohnkomfort und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – Ihr Traumhaus wartet auf Sie!

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 990.000,00.**

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