



# Quality Living im dynamischen Neunten.

Augasse 17 | 1090 Wien



- › 81 exklusive Eigentumswohnungen mit Freiflächen
- › Bauteilaktivierung zur Beheizung und Kühlung
- › Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestationen

## Urban wohnen, exklusiv leben

Die Augasse 17 vereint modernes Stadtleben mit Wohnqualität auf höchstem Niveau. Im Herzen des Althangrunds – einem der dynamischsten Grätzels des 9. Bezirks – entstehen 81 stilvolle Eigentumswohnungen mit Größen von ca. 39 bis 163 m<sup>2</sup>. Ob kompakte Citywohnung, charmante Gartenwohnung oder luftiges Penthouse – fast jede Einheit überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und privaten Freiräumen wie Balkon, Terrasse, Loggia oder Eigengarten. Die gelungene Verbindung aus Architektur, Ausstattung und Lage macht das Projekt besonders lebenswert.

Die städtische Infrastruktur liegt direkt vor der Haustür: Die Straßenbahnlinie D hält unmittelbar vor dem Gebäude, U4 und U6 sind rasch erreichbar. Nahversorger, Cafés und Freizeitangebote runden die ideale Lage ab. Das perfekte Zuhause für anspruchsvolle Stadtmenschen, die urbanes Wohnen mit Qualität, Lage und Lebensgefühl verbinden möchten.

- › **81 moderne Eigentumswohnungen**
- › **2 bis 5 Zimmer**
- › **Wohnflächen von ca. 39 bis 163 m<sup>2</sup>**
- › **Balkone, Terrassen, Loggien, Gärten**
- › **Kinder- und Jugendspielraum**
- › **Nachhaltige Energielösungen**
- › **Hauseigene Tiefgarage mit 30 Stellplätzen**
- › **162 Fahrrad- und 15 Lastenradabstellplätze**
- › **HWB<sub>Ref, SK</sub>: 27,6 kWh/m<sup>2</sup>a**



### Interaktives 3D-Modell

QR Code scannen & Wohnungen entdecken.



Symbolbild – Änderungen vorbehalten



Symbolbild – Änderungen vorbehalten

## Komfort trifft Nachhaltigkeit

Hochwertige Materialien und klare Grundrisse prägen das Wohngefühl in der Augasse 17. Edles Eichenparkett verleiht den Räumen eine warme, stilvolle Atmosphäre, große Fensterflächen bringen Licht und Offenheit ins Zuhause. Die elegant ausgestatteten Bäder verbinden zeitloses Design mit Alltagstauglichkeit – ein Ort zum Durchatmen und Wohlfühlen.

Nachhaltigkeit wird hier zum gelebten Standard – mit einem intelligenten Energiesystem, das in jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima sorgt. In allen Wohnungen wird mittels moderner Bauteilaktivierung über die Decke geheizt und gekühlt, die Erdgeschoßwohnungen werden zusätzlich mit einer Fußbodenheizung versorgt. Darüber hinaus verfügen die Wohnungen im 2. Dachgeschoß über individuell regulierbare Multisplit-Geräte zur Kühlung.

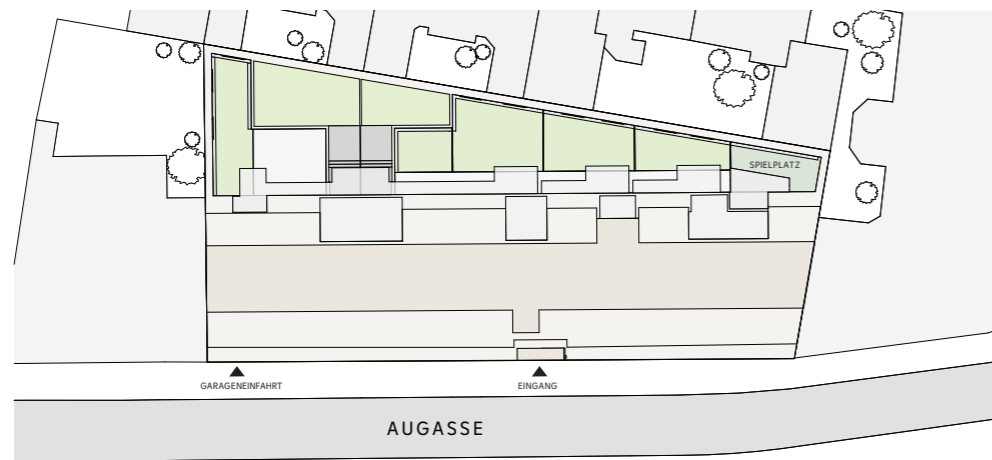
Die Wärmeversorgung erfolgt via Fernwärme und einer Luftwärmepumpe, die zusätzlich an heißen Tagen für eine angenehme Temperierung sorgt. Unterstützt wird das System durch eine Photovoltaikanlage am Dach.

- › **Hochwertiges Eichenparkett**
- › **Komfortable Bauteilaktivierung**
- › **Elektrisch steuerbarer Sonnenschutz**
- › **Video-Gegensprechanlage**
- › **Heizung über Wärmepumpe und Fernwärme**
- › **Kühlung über Wärmepumpe & Bauteilaktivierung**
- › **PV-Anlage am Dach**
- › **Home-Delivery-Space**

Symbolbild – Änderungen vorbehalten



**Lage**



**Top 22**

- > 3 Zimmer
- > Wohnfläche: 66,49 m<sup>2</sup>
- > Loggia: 2,79 m<sup>2</sup>
- > Balkon: 5,69 m<sup>2</sup>

Änderungen vorbehalten



Änderungen vorbehalten

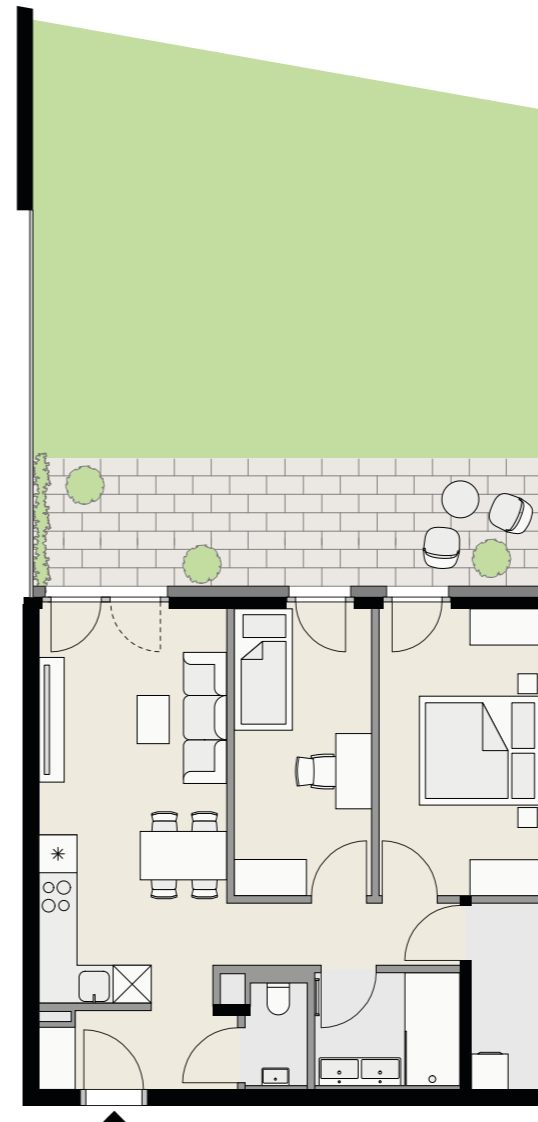


**Top 49**

- > 3 Zimmer
- > Wohnfläche: 53,13 m<sup>2</sup>
- > Balkon: 7,58 m<sup>2</sup>

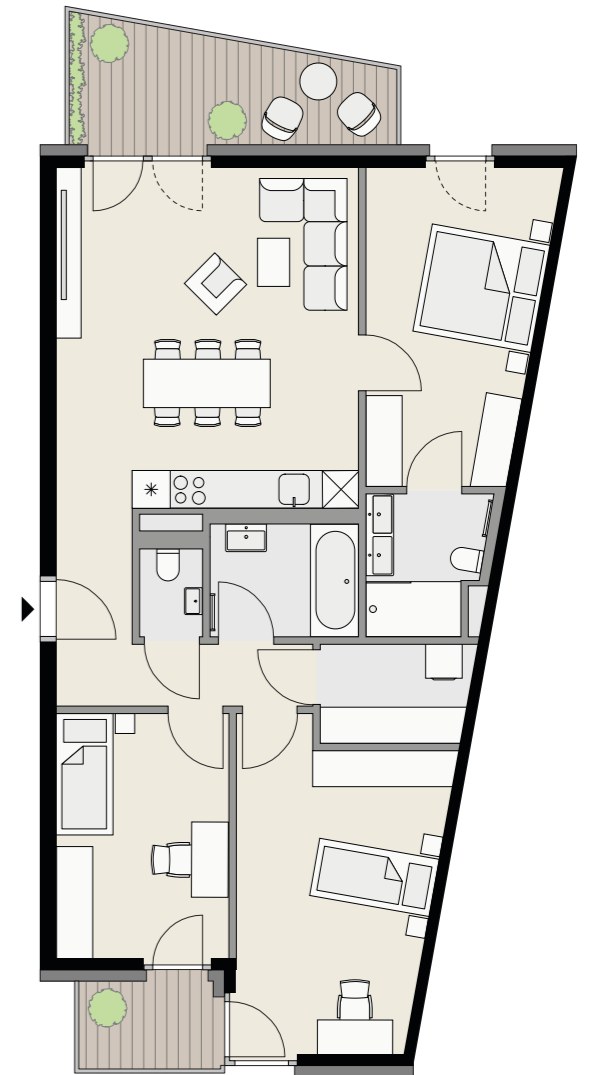
**Top 03**

- > 3 Zimmer
- > Wohnfläche: 57,62 m<sup>2</sup>
- > Terrasse: 16,30 m<sup>2</sup>
- > Garten: 50,22 m<sup>2</sup>



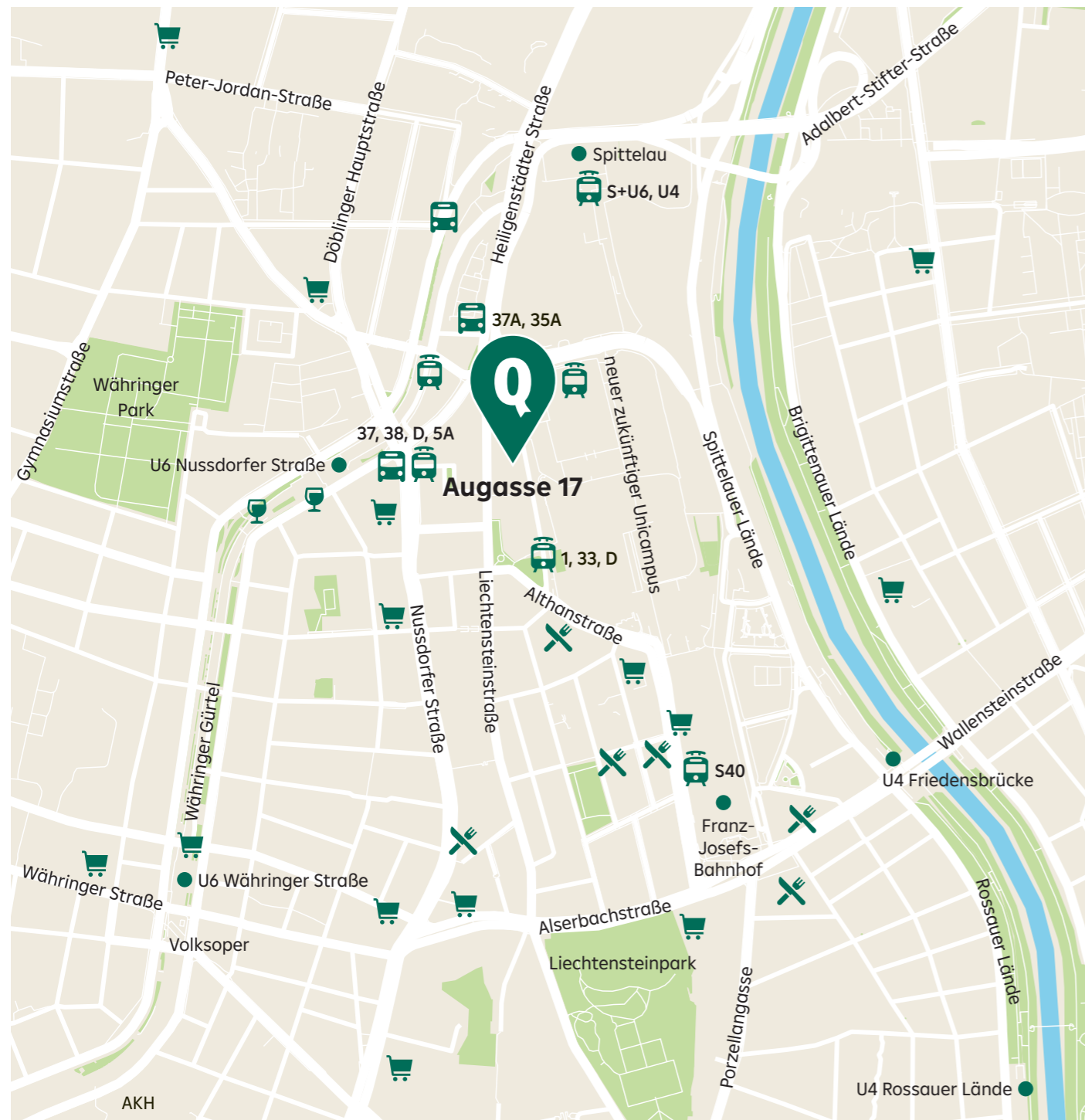
Änderungen vorbehalten

Änderungen vorbehalten



**Top 40**

- > 4 Zimmer
- > Wohnfläche: 88,16 m<sup>2</sup>
- > Loggia: 3,05 m<sup>2</sup>
- > Balkon: 8,93 m<sup>2</sup>



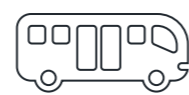
## Wohnen mitten im Leben

Der Althangrund zählt zu den spannendsten Entwicklungsgebieten Wiens. Rund um den Franz-Josefs-Bahnhof formiert sich mit dem neuen Bildungscampus ein vielfältiges Stadtquartier – geprägt von Impulsen für Bildung, Forschung und urbanes Leben. Das Wohnprojekt in der Augasse 17 ist Teil dieses Wandels – und verbindet Zukunftspotenzial mit gewachsener Infrastruktur.

Der Alltag lässt sich hier bequem gestalten: Supermärkte, Gastronomie, Cafés und Dienstleister sind fußläufig erreichbar, ebenso wie zahlreiche Bildungseinrichtungen. Die Straßenbahnlinie D sowie die U-Bahnlinien U4 und U6 sorgen für schnelle Wege in alle Richtungen. Wer lieber auf das Fahrrad setzt, profitiert vom direkten Zugang zum Wiener Radwegenetz.



Auch die Erholung kommt nicht zu kurz: Der Währinger Park, der Liechtensteinpark und die Donaukanal-Promenade laden zu Bewegung, Naturgenuss und kurzen Auszeiten vom Alltag ein – mitten in der Stadt. Das Umfeld überzeugt durch städtische Vielfalt, grüne Rückzugsorte und ein Lebensgefühl, das heute ebenso begeistert wie morgen.



### Zu Fuß

Linie D	2 Min.
U6 Nussdorfer Str.	7 Min.
U4/U6 Spittelau	8 Min.

### Mit dem Fahrrad

Spittelau	3 Min.
Schottentor	10 Min.
Donauinsel	15 Min.

### Mit den Öffis

Schottentor	15 Min.
Schwedenplatz	19 Min.
Karlsplatz	24 Min.

## Kunst und Wohnen

Neben dem Quality-Living-Gedanken, der für besonders hohe Wohn- und Lebensqualität steht, punkten die Wohnbauprojekte von Raiffeisen Wohnbau mit zeitgenössischen Kunstakzenten. Jedes der Kunstwerke ist eine Sonderanfertigung eines von einer Jury ausgewählten Künstlers, das im Einklang mit dem Gebäude, seiner Form, der unmittelbaren Umgebung und deren

Geschichte steht. Die Installationen verleihen dem Wohnbauprojekt unter der Maxime „Kunst und Wohnen“ Individualität und Exklusivität. Ein künstlerischer Dialog zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum wird geschaffen, und Bewohner wie Besucher werden gleichermaßen willkommen geheißen.

## Quality Living von Raiffeisen Wohnbau

Mit dem Quality-Living-Gütesiegel zeichnet Raiffeisen Wohnbau Immobilienprojekte aus, die durch ihre hervorragende Lage, ihre praktische Verkehrsanbindung, optimale Infrastruktur, hochwertige Ausstattung und Bauqualität überzeugen. Somit steht Quality Living für Wohnbauten mit besonders hoher Wohn- und Lebensqualität.



### Provisionsfreier Verkauf direkt vom Bauträger

Mag. Irene Kueß  
irene.kuess@raiffeisen-wohnbau.at  
+43 664 8875 8304

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Darstellung des Projekts und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Drucklegung und ist nicht als Grundlage für eine Kaufentscheidung geeignet. Die enthaltenen Informationen können zukünftigen Änderungen unterliegen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und sich im Zuge der Projektumsetzung ändern können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie die Darstellungen von Innenräumen und deren Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die Bau- und

Ausstattungsbeschreibung, welche Sie von Ihrem Berater erhalten. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.

Fotos: S. 07: Palais Liechtenstein – alamy/volkerpreusser; Donaukanal – iStock/Creativemarc;

Map – © OpenStreetMap contributors, Lizenz: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright);

Design und Visualisierungen: JAMJAM – [www.jamjam.at](http://www.jamjam.at)

Stand: März 2026

**Raiffeisen Wohnbau ist eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.**

1190 Wien, Mooslackengasse 12 | 6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 8

Impressum: Medieninhaber: Raiffeisen Wohnbau GmbH, 1190 Wien,  
Hersteller: JAMJAM – C. Schön GmbH, 1070 Wien, Verlagsort: Wien, Herstellungsort: Horn

[raiffeisen-wohnbau.at](http://raiffeisen-wohnbau.at)

