# CLOUD 9 | Wohnen in der Agnesgasse in Wien.




Cam5_Cloud9

**Objektnummer: 2150/583113**

**Eine Immobilie von Kollitsch Immobilien NW GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Agnesgasse |
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien,Döbling |
| **Wohnfläche:** | 76,06 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Garten:** | 38,72 m² |
| **Keller:** | 13,23 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,09 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,61 |
| **Kaufpreis:** | 789.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**KOLLITSCH Immobilien NW GmbH Ingo Zuzan**

Kollitsch Immobilien NW GmbH
Gußhausstraße 2 / 2
1040 Wien

T +43 664 78 000 505

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

# QUALITÄT, DIE GEBORGENHEIT SCHAFFT.

- **Premium-Wohnprojekt** in Wien-Döbling.
- **Hochmoderner Neubau** mit himmlischen Features, großer Glasfronten und Weitblick über die Weinberge bis nach Wien.
- **Hauseigene Yoga- & Fitnesslounge mit Infrarotkabine.**
- **Allgemeingarten** mit Yogafläche und Kneippbecken für höchste Wellnessansprüche.
- **Heizung** mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe & Bauteilaktivierung.
- **Hochwertige Ausstattung** von namhaften Firmen.
- **Concierge-Service** für maßgeschneiderten Komfort und exklusiven Lebensstil.
- **Provisionsfrei –** direkt vom Bauträger.

KOLLITSCH® GRUPPE

**Inspiriert von morgen.**

kollitsch.eu






©GS Visuals


©GS Visuals


©GS Visuals


©GS Visuals






©GS Visuals



# Agnesgasse 9.

Obergeschoss Top 07.
Wohnanlage Agnesgasse.

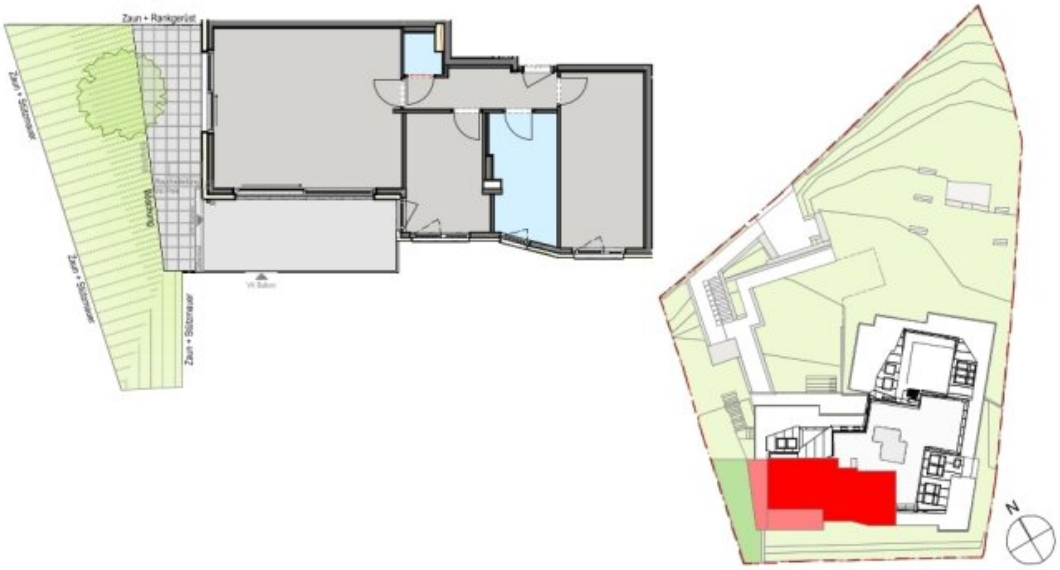
## Grundriss Obergeschoss

| | |
|---|---|
| Wohnen ca. | 76,06 m² |
| Balkon ca. | 15,22 m² |
| Terrasse ca. | 14,50 m² |
| Eigengarten ca. | 38,72 m² |

SW = Sonderwunsch




## Übersicht Eigengarten




KOLLITSCH GRUPPE

03.06.2026 M 1:100

0 1 2 3 4 5m

balldorf²architekten

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maß- und Wohnnutzflächentoleranz ± 3%. Nur in den Geschossen mit Garten können Böschungskanten, -längen und -winkel aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.

# Objektbeschreibung

Ein unbeschwertes Leben führen. In luxuriösen Eigentumswohnungen etwas über der Stadt. Im grünen Sievering. Wo Heurige zum Genuss verführen und Weingärten zum Spazieren einladen. Der Wienerwald ist nicht weit. Und die Aussicht über Wien ist einfach himmlisch.

Zu Hause im grünen Wien-Sievering:

Cloud 9 liegt an einem sanften Hang in der Agnesgasse 9 in WienSievering. Zwischen gepflegten Villen und exquisiten Gärten. Die Wiener Innenstadt ist nur 6 km entfernt. Und die nächste Bushaltestelle liegt gleich ums Eck. Die 11 Neubauwohnungen mit Flächen von ca. 60 bis 170 m² sind großzügige Wohnoasen, die viel Individualität zulassen. Jede Wohnung hat ihren eigenen Bereich unter freiem Himmel – einen Eigengarten, eine Terrasse oder einen Balkon. Die automatische Kennzeichenerkennung öffnet das Tor zur hauseigenen Tiefgarage, in der sich 11 Pkw-Stellplätze befinden, die auf Wunsch mit ELadestationen versehen werden können.

Ökologisch wertvoll gebaut:

Cloud 9 verbindet Nachhaltigkeit, Wohnkomfort und niedrige Energiekosten. Die hauseigene Photovoltaikanlage produziert umweltfreundlichen Sonnenstrom. Geheizt wird mit einer Luftwärmepumpe. Die Deckenkühlung sorgt für angenehme Temperaturen im Sommer. Und für die Gartenbewässerung gibt es eine eigene Regenwasserzisterne. So wird jede Wohnung zu einer sinnvollen Investition in die Zukunft.

Wohnen auf höchstem Niveau:

Wer mehr vom Leben erwartet, wird in Cloud 9 fündig. Das barrierefreie Gebäude ist hochwertig ausgestattet und bietet viele Wohlfühlextras. Vom einladenden und freundlichen Eingangsbereich über die Yoga- und Fitnesslounge mit einer eigenen Infrarotkabine bis hin zum Kneippbecken im Gemeinschaftsgarten. Der digitale Concierge organisiert gerne Massagen oder Personal Trainer, besorgt aber auch Lebensmittel, Karten für Veranstaltungen etc. – ein Anruf genügt. Außerdem sind Sie in nur ein paar Schritten mitten im Grünen. Der Stadtwanderweg 2, Fahrradwege und idyllische Laufstrecken erschließen wunderschöne Naturschauplätze. Im Wienerwald, auf dem Cobenzl und Am Himmel.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <750m
Universität <2.250m
Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <750m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.000m
Polizei <1.750m

**Verkehr**
Bus <250m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap