# CLOUD 9 – individuell. privat. außergewöhnlich.

Hausansicht

## Objektnummer: 86316

## Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Agnesgasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 65,30 m² |
| **Zimmer:** | 2,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 68,96 m² |
| **Keller:** | 6,86 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,61 |
| **Kaufpreis:** | 649.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber

# Ihr Ansprechpartner

**Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1

# Agnesgasse 9.

Obergeschoss Top 06.
Wohnanlage Agnesgasse.

## Grundriss Obergeschoss

| | |
|---|---|
| Wohnen ca. | 65,30 m² |
| Balkon ca. | 13,58 m² |
| Terrasse ca. | 5,39 m² |
| Eigengarten ca. | 68,96 m² |

## Übersicht Eigengarten

Stützmauern und Böschung nach Erfordernis Baumpflanzung entsprechend behördlichen Vorgaben

23. Juli 2024 M 1:100

0 1 5m

bolldorf²architekten

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, hau und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Position Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekte Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Wohnnutzflächentoleranz ± 3%.

# Objektbeschreibung

## Agnesgasse 9 – Exklusiv wohnen über der Stadt

In erhöhter Grünlage des noblen 19. Bezirks, zwischen Weingärten und Wienerwald, entsteht mit CLOUD 9 ein Rückzugsort für Menschen mit höchsten Ansprüchen. In der Agnesgasse 9, umgeben von eleganten Villen und gepflegten Gärten, verbinden sich Ruhe, Natur und Stadtblick zu einem einzigartigen Lebensgefühl. Die Innenstadt ist nur 15 Fahrminuten entfernt – der Wienerwald beginnt direkt vor der Haustür.

CLOUD 9 umfasst 11 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 65 bis 169 m². Jede Einheit verfügt über großzügige Außenflächen – Eigengärten, Terrassen oder Balkone mit beeindruckenden Ausblicken. Die durchdachte Architektur sorgt für helle Räume, fließende Übergänge und maximale Privatsphäre. Ein automatisiertes Zufahrtssystem mit Kennzeichenerkennung öffnet die Tiefgarage mit 11 Stellplätzen – optional mit E-Ladestationen.

Nachhaltiges Bauen wird hier konsequent umgesetzt – diskret und effizient. Eine hauseigene Photovoltaikanlage, Luftwärmepumpe, Deckenkühlung sowie eine Regenwasserzisterne für die Gartenbewässerung schaffen ökologische und ökonomische Vorteile – ganz ohne Kompromisse beim Wohnkomfort.

Das barrierefreie Gebäude überzeugt mit einem stilvollen, repräsentativen Entree und exklusiven Gemeinschaftsbereichen. Eine private Yoga- und Fitnesslounge mit Infrarotkabine, ein Kneippbecken im Garten sowie ruhige Rückzugszonen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Regeneration. Der Concierge-Service rundet das Angebot ab – ob Personal Training, Massage, Tischreservierung oder Besorgungen des täglichen Bedarfs: alles ist nur einen Anruf entfernt.

Diese Wohnungen bieten mehr als nur Raum – sie bieten Lebensraum für Menschen mit Anspruch. Architektur, Lage und Ausstattung bilden eine stimmige Einheit. Wer in Wien-Sievering eine Luxusimmobilie kaufen möchte, findet in CLOUD 9 ein seltenes Angebot.

## Das Projekt - Luxus in Bestlage

- 11 Eigentumswohnungen (2,5 bis 5 Zimmer)

- Wohnflächen von  ca. 65 m² bis 169 m²

- großzügige Freiflächen
- 11 Kfz-Tiefgaragenstellplätze (E-Ladestationen optional)
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Einlagerungsräume im Gartengeschoß
- Yoga-/Fitnessraum
- Wellnessoase mit Infrarotkabine, Dusche und WC
- Photovoltaik
- Regenwasserzisterne

## Ausstattung auf First-Class-Niveau

- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
- Temperierung (Kühlung) mittels Bauteilaktivierung
- Holz-Alu-Fenster 3fach verglast
- Außenraffstores
- Elegante Landhausdielen (Eiche)

- Hochwertige Marken-Sanitäreinrichtungsgegenstände
- Geschmackvolles Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Einbruchshemmende Sicherheitseingangstüren
- Videosprechanlage

## Leben in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens

Sievering steht für Lebensqualität auf höchstem Niveau. Die Umgebung bietet idyllische Spazier- und Laufstrecken, Radwege, elegante Heurige und eine spektakuläre Aussicht über Wien. Der nahegelegene Stadtwanderweg 2, das Areal Am Himmel oder der Cobenzl liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Sievering ist bekannt für seine renommierten **Heurigenlokale** und gepflegte Gastronomie – viele davon fußläufig erreichbar. Der **Weinort Grinzing** liegt nur wenige Minuten entfernt. Zahlreiche gehobene Nahversorger, Feinkostläden und Supermärkte befinden sich in der nahegelegenen **Obkirchergasse** und Umgebung. Das **Q19 Einkaufsquartier Döbling** ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich **Kindergärten**, **Volksschulen** und internationale Bildungseinrichtungen, darunter die renommierte **American International School** und die **Schule der Dominikanerinnen**. Zahlreiche niedergelassene Ärzte, Apotheken sowie das **Krankenhaus Göttlicher Heiland** und das **Rudolfinerhaus** garantieren eine ausgezeichnete medizinische Versorgung.

## Exzellent angebunden - ruhig gelegen

- Die **Buslinie 39A** befindet sich nur wenige Schritte von der Haustür entfernt (Haltestelle Agnesgasse). Sie verbindet Sie bequem mit dem Bahnhof **Wien Heiligenstadt** (U4, S-Bahn, Regionalzüge) sowie mit dem 19. Bezirkszentrum (Obkirchergasse, Krottenbachstraße).

- Die Wiener Innenstadt (Stephansplatz) ist mit dem Auto in ca. **15–20 Minuten**, mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund **30 Minuten** erreichbar.

- Der **Flughafen Wien-Schwechat** ist über die A23 und S1 in ca. **30–35 Minuten** erreichbar.

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unsere EHL-Projekthomepage.

**Provisionsfrei für den Käufer!**

**Fertigstellung voraussichtlich Q4/2027**

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 <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

# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.