

Bezugsfertiges Wohnen zwischen Weinbergen und Wiener Lebensqualität



Objektnummer: 1945/2339

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,65 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	575.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

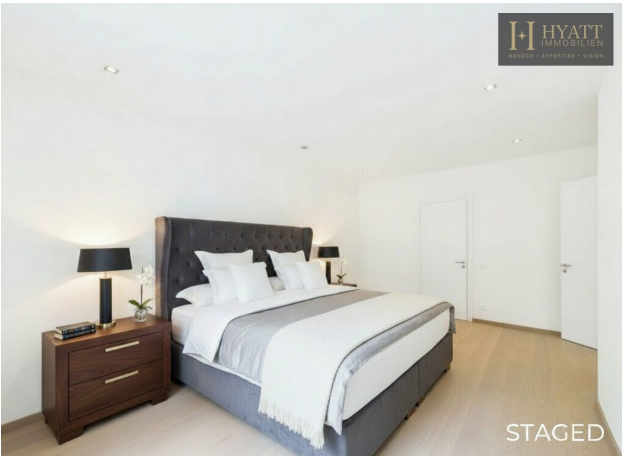
Ihr Ansprechpartner

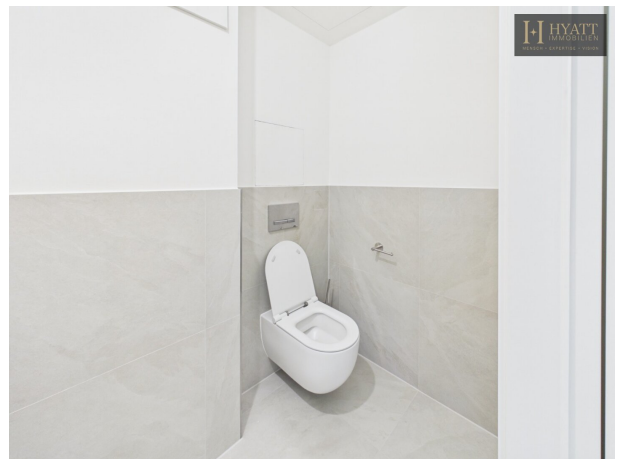


Sofia Agnes Gal

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781









Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

50.7 m²

Balkone und Terrassen

5.8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Zeitlose Architektur und moderner Wohnkomfort

Das bereits fertiggestellte Wohnprojekt AGNES vereint moderne Architektur mit einem durchdachten Wohnkonzept und hochwertiger Ausstattung. Die insgesamt 18 bezugsfertigen Eigentumswohnungen verfügen über private Freiflächen und überzeugen durch helle, offen gestaltete Räume mit einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Bodentiefe Fenster und großzügige Panoramafenster schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich und lassen viel natürliches Licht in die Wohnräume. Die offenen Grundrisse verbinden Wohn-, Ess- und Küchenbereiche auf harmonische Weise und schaffen ein modernes, großzügiges Raumgefühl.

Auch technisch erfüllt AGNES höchste Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen. Die Kombination aus energieeffizienter Bauweise, moderner Gebäudetechnik und hochwertiger Innenausstattung sorgt für langfristigen Komfort und hohe Wohnqualität.

Ausstattung

- Effizientes Heizungssystem mittels Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- Deckenkühlung mittels Betonkernaktivierung
- Elektrische Außenbeschattung
- Hochwertige Innenausstattung

AGNES steht für modernes und bezugsfertiges Wohnen in einer ruhigen, grünen und gleichzeitig hervorragend angebundenen Lage – eingebettet zwischen Wiener Tradition, moderner Architektur und den Weinbergen von Neustift am Walde.

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in begerter Grünlage

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer **durchdachten Raumaufteilung**, hellen Wohnbereichen und einer modernen Wohnatmosphäre in ruhiger Lage. Auf rund **51 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein harmonisches Wohnkonzept, das Komfort, Funktionalität und zeitlose Architektur perfekt miteinander verbindet.

Das Herzstück der Wohnung bildet die **großzügige Wohnküche**, die durch ihre offene Gestaltung und die großen Fensterflächen besonders freundlich und einladend wirkt. Viel Tageslicht schafft gemeinsam mit den klaren Linien und den hellen Materialien ein modernes

und angenehmes Wohngefühl mit besonderem Wohlfühlcharakter.

Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zum Balkon. Die **optimale Raumaufteilung** sorgt dafür, dass jeder Bereich der Wohnung effizient genutzt wird und gleichzeitig ein offenes und großzügiges Wohngefühl erhalten bleibt.

Ein besonderes Highlight ist der rund **6 m² große Balkon**, der den Wohnraum perfekt erweitert und einen idealen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien bietet. Die ruhige Umgebung unterstreicht zusätzlich die hohe Wohnqualität dieser Immobilie.

Das moderne Badezimmer sowie das separate WC ergänzen das durchdachte Wohnkonzept und machen die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv. Die Kombination aus lichtdurchfluteten Räumen, funktionaler Architektur und hochwertigem Wohngefühl schafft ein Zuhause, das modernen Ansprüchen gerecht wird.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort – Weinberge, Heurige und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich um € 55.000,- erworben werden.

Die dargestellten Visualisierungen bzw. Möblierungen dienen ausschließlich zur besseren Veranschaulichung möglicher Einrichtungsideen.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap