

# Bezugsfertiges Wohnen zwischen Weinbergen und Wiener Lebensqualität



**Objektnummer: 1945/2342**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	221,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	2.268.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

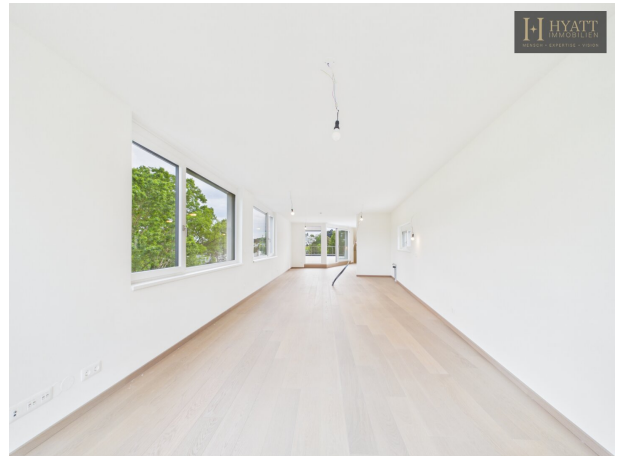
## Ihr Ansprechpartner

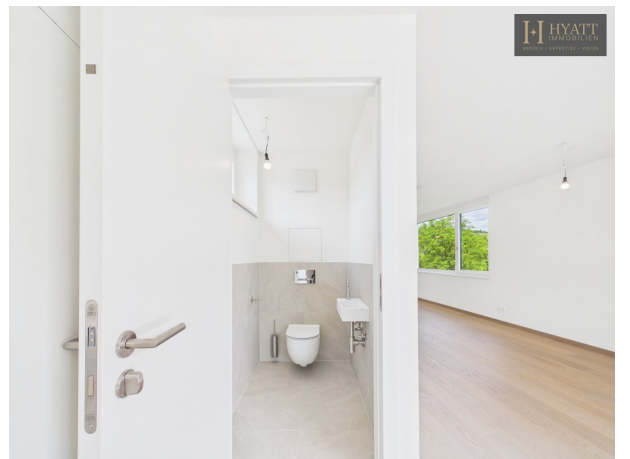
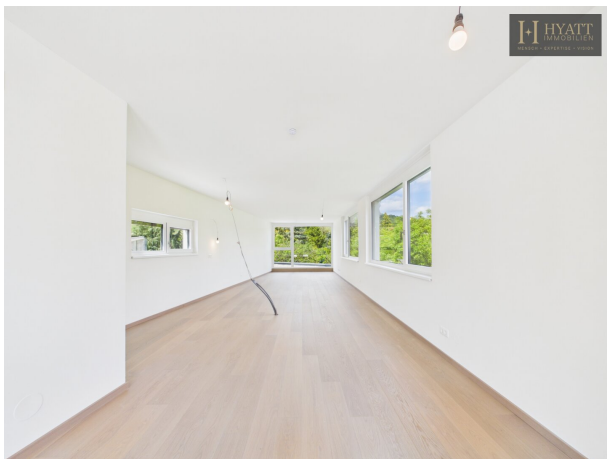


**Arian Hyatt**

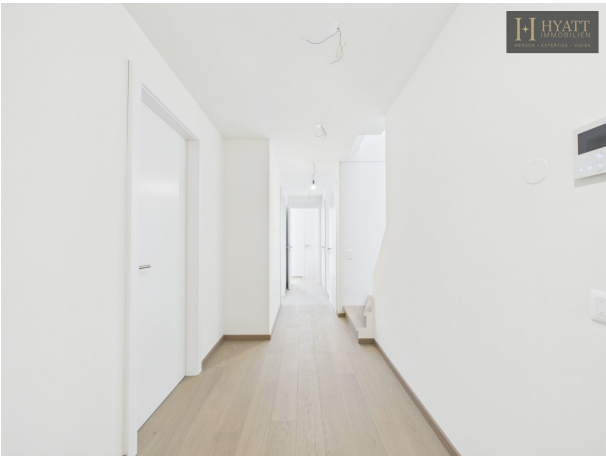
Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19

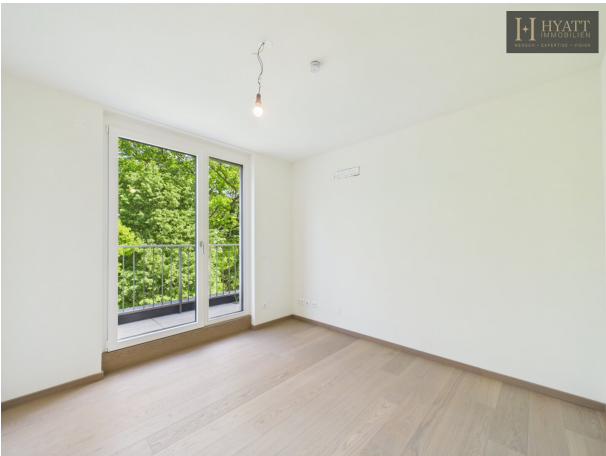




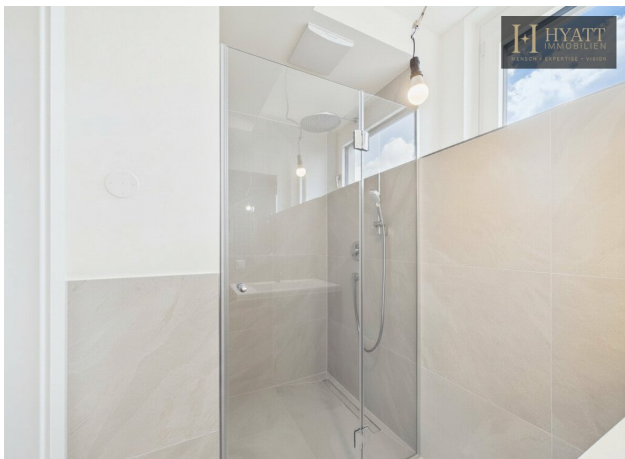




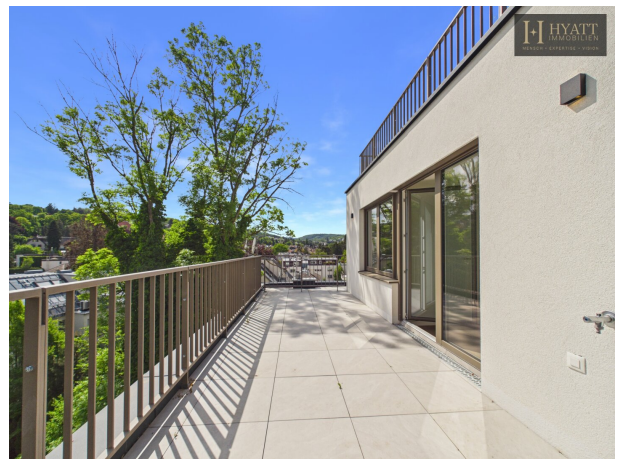
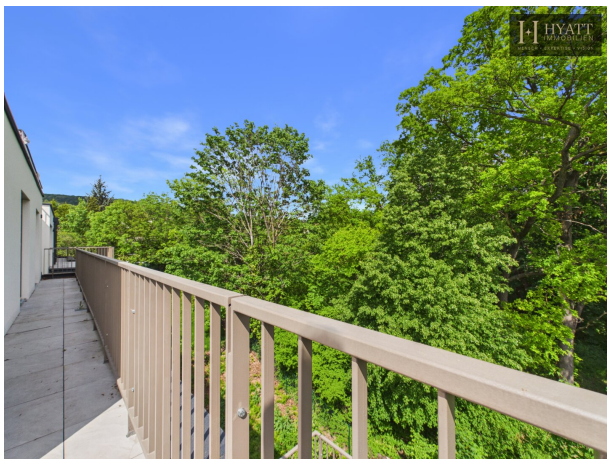


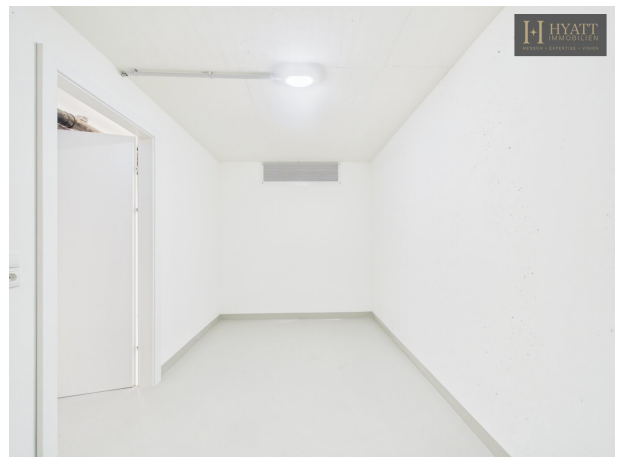
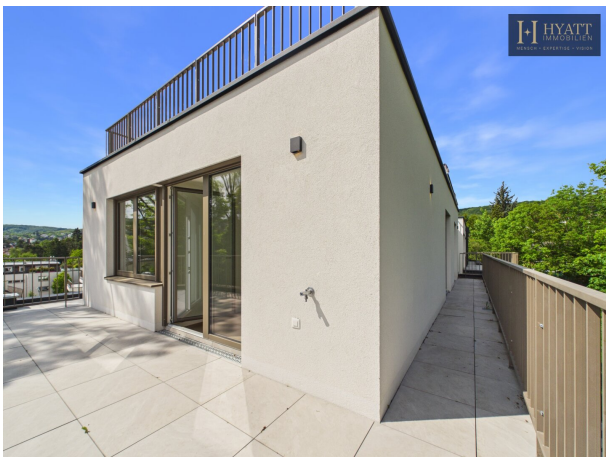








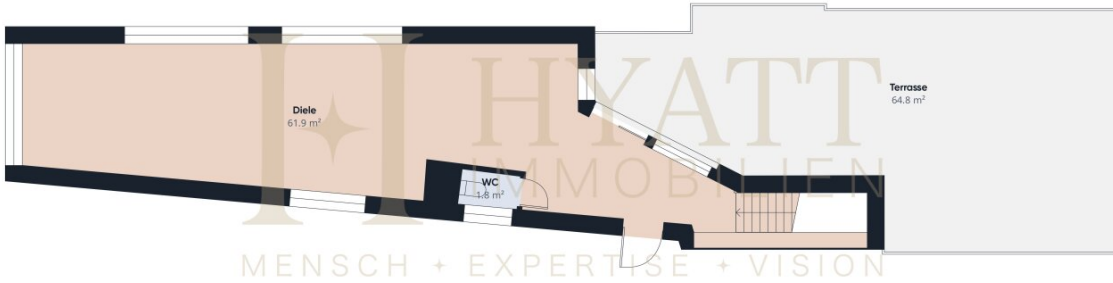








Etage 0



Etage 1

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

125.9 m<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**

95.3 m<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

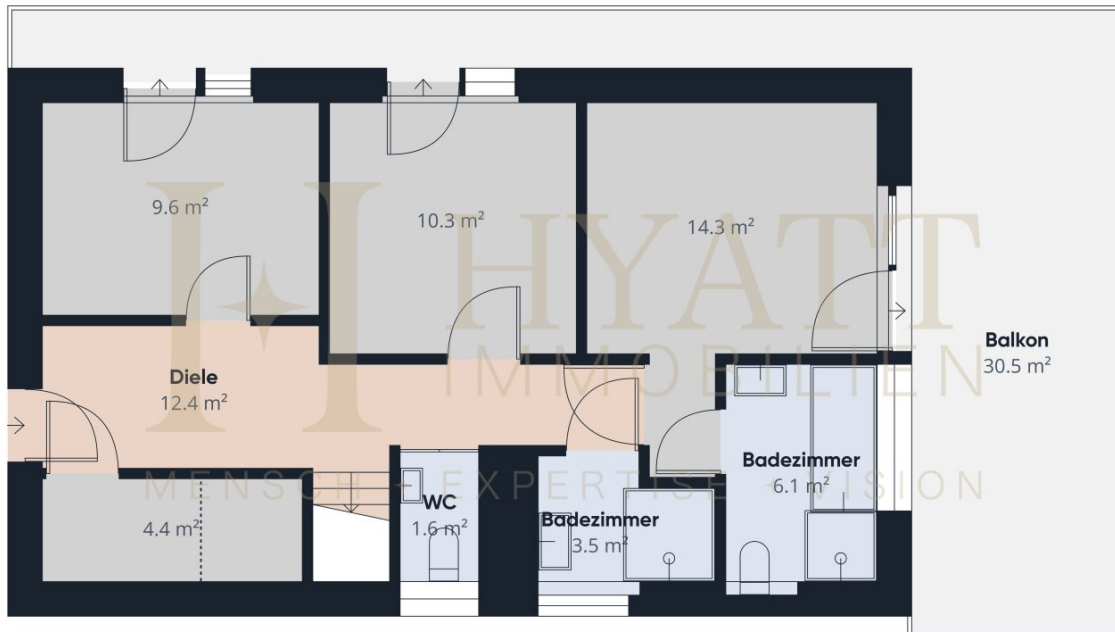
1.6 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1.5 m

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

GIRAFFE 360



Etage 0

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
62.2 m<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**  
30.5 m<sup>2</sup>

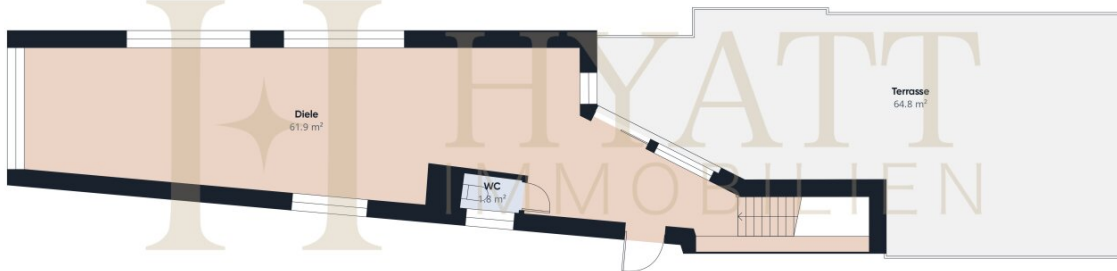
**Reduzierte Kopffreiheit**  
1.6 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1.5 m

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

GIRAFFE 360



MENSCH + EXPERTISE + VISION

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

63.7 m<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**

64.8 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

GIRAFFE 360



Etage 1

## 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.

## OBJEKTbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und moderne Architektur auf beeindruckende Weise und zählt zweifellos zu den exklusivsten Wohnungen des Projekts AGNES. Mit einer Wohnfläche von ca. 125,9 m<sup>2</sup> sowie beeindruckenden Außenflächen von insgesamt ca. 95,3 m<sup>2</sup> entsteht hier ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Bereits die Raumaufteilung vermittelt ein besonderes Maß an Offenheit und Wohnqualität. Im 2. Dachgeschoss befinden sich drei ruhig gelegene Zimmer, zwei Tageslichtbäder, ein

separates Gäste-WC, ein Vorraum sowie ein praktischer Abstellraum. Die Schlafzimmer überzeugen durch ihre angenehmen Größenverhältnisse und ihre helle, freundliche Atmosphäre. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen gemeinsam mit dem schönen Grünblick eine außergewöhnlich angenehme Wohnstimmung.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Master-Bedroom-Konzept mit ensuite Tageslichtbad inklusive Dusche, Badewanne und WC. Die Kombination aus Licht, Ruhe und hochwertiger Ausstattung vermittelt ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Ergänzt wird die Ebene durch einen großzügigen Balkon mit ca. 30,5 m<sup>2</sup>, der sonnige Freiflächen und einen schönen Ausblick ins Grüne bietet.

Über die interne Verbindung gelangt man in das 3. Dachgeschoss – das eigentliche Herzstück dieser Wohnung. Hier öffnet sich ein außergewöhnlich großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit ca. 61,9 m<sup>2</sup>, der durch seine Offenheit, Helligkeit und Raumwirkung beeindruckt. Die großflächigen Fensterfronten holen das Tageslicht tief in den Raum und eröffnen wunderschöne Ausblicke auf die umliegenden Weinberge und die grüne Umgebung von Neustift am Walde.

Die direkt angeschlossene Terrasse mit ca. 64,8 m<sup>2</sup> erweitert den Wohnraum auf elegante Weise nach außen und schafft eine einzigartige Atmosphäre über den Dächern der Umgebung. Ob sonnige Nachmittage, ruhige Abende oder gesellige Stunden – diese Außenfläche vermittelt ein besonderes Gefühl von Freiheit und Exklusivität.

Ein absolutes Highlight der Wohnung ist der private Liftzugang direkt in das obere Wohngeschoss. Die Liftfahrt erfolgt ausschließlich mittels Schlüsselberechtigung und bietet dadurch ein außergewöhnliches Maß an Komfort, Privatsphäre und Exklusivität. Zusätzlich besteht ein Kaminanschluss, der weiteres Potenzial für eine besonders stilvolle Wohnatmosphäre schafft.

Auch technisch erfüllt die Wohnung höchste Ansprüche an modernes Wohnen:

## **Ausstattung**

- Effizientes Heizungssystem mittels Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- Deckenkühlung mittels Betonkernaktivierung
- Vorbereitung für Klimasplitgeräte im Dachgeschoss
- Elektrische Außenbeschattung mit textilen Elementen
- Smart-Home-System
- Hochwertige Innenausstattung

- Kaminanschluss vorhanden

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

Die Kombination aus großzügiger Architektur, lichtdurchfluteten Räumen, weitläufigen Terrassenflächen, absoluter Ruhelage und dem freien Blick auf die Weinberge macht diese Dachgeschosswohnung zu einem ganz besonderen Zuhause für Menschen mit Anspruch an Qualität, Ruhe und außergewöhnliches Wohnen.

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