# SELTEN ZU MIETEN. SCHWER ZU VERGESSEN. – NEUBAU-ERSTBEZUG ZWISCHEN WEINBERGEN & HEURIGEN




**Objektnummer: 1945/2352**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 43,67 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 32,06 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,78 |
| **Gesamtmiete** | 1.610,93 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.300,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.403,03 € |
| **Miete / m²** | 29,77 € |
| **Betriebskosten:** | 88,65 € |
| **Heizkosten:** | 57,52 € |
| **USt.:** | 150,38 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







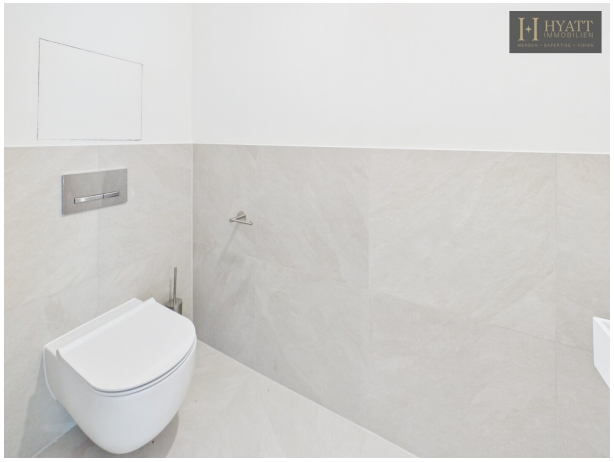






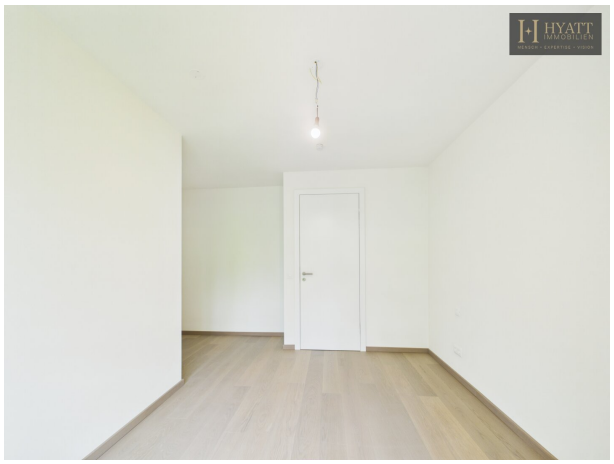



















HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

**Ungefähre Gesamtfläche**[1]
44.3 m²

**Balkone und Terrassen**
6.1 m²

(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.

GIRAFFE360

# 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 Mietwohnungen** 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 zur Miete** in einer ruhigen, grünen und gleichzeitig hervorragend angebundenen Lage – eingebettet zwischen Wiener Tradition, moderner Architektur und den Weinbergen von Neustift am Walde.

## Charmanter 2-Zimmer-Erstbezug im Dachgeschoss in Neustift am Walde

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens gelangt diese hochwertig ausgestattete Neubauwohnung **zur Vermietung**. Die Wohnung verbindet modernes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und hohen Wohnkomfort mit der ruhigen und grünen Umgebung von Neustift am Walde.

Mit einer Wohnfläche von rund **44 m²** präsentiert sich die Immobilie als kompakt und effizient

geschnittene 2-Zimmer-Wohnung. Der durchdachte Grundriss nutzt die vorhandene Fläche optimal und schafft ein angenehmes Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen den Räumen eine helle und freundliche Atmosphäre.

Die Wohnung verfügt über insgesamt **2 Zimmer** und eignet sich ideal für Singles oder Paare. Neben dem Wohnbereich bietet das separate Schlafzimmer einen angenehmen privaten Rückzugsort. Die flexibel gestaltbaren Räume ermöglichen eine individuelle Anpassung an unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Die hochwertige Neubauausstattung umfasst unter anderem **Fußbodenheizung mittels energieeffizienter Luftwärmepumpe**, edle Parkett- und Fliesenböden, Glasfaseranschluss sowie außenliegenden Sonnenschutz. Eine Kühlung sorgt auch während der wärmeren Monate für angenehme Raumtemperaturen. Das Badezimmer ist mit einer **Dusche** ausgestattet. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch einen Personenaufzug und einen Fahrradraum. Die Wohnung ist zudem **barrierefrei und rollstuhlgerecht** ausgeführt.

Das im Jahr **2026** errichtete Wohnprojekt befindet sich im Erstbezug. Die Wohnung liegt im **1. Dachgeschoss** und überzeugt durch moderne Gebäudetechnik, einen hochwertigen Ausstattungsstandard und absolute Ruhelage.

Die Lage in Neustift am Walde verbindet naturnahes Wohnen mit hoher Wiener Lebensqualität. Die umliegenden Weinberge und zahlreichen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten bieten einen hohen Erholungswert, während die gute Anbindung an die Stadt sämtliche Vorteile urbanen Wohnens gewährleistet.

## Highlights auf einen Blick

- Erstbezug Neubau (Baujahr 2026)
- Ca. **44 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer**
- **1. Dachgeschoss**
- Dusche
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden

- Fußbodenheizung
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Kühlung
- Glasfaseranschluss
- Außenliegender Sonnenschutz
- Personenaufzug
- Barrierefrei & rollstuhlgerecht
- Räume veränderbar
- Fahrradraum
- Absolute Ruhelage
- Sehr gute Lage in Neustift am Walde

**Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional um € 200,00 brutto pro Monat angemietet werden.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**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