

# Bezugsfertiges Wohnen zwischen Weinbergen und Wiener Lebensqualität



**Objektnummer: 1945/2344**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <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>                   | 107,59 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <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>                    | 1.390.000,00 €                   |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 12.919,42 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**MA Nina Moser**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19



**I-HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

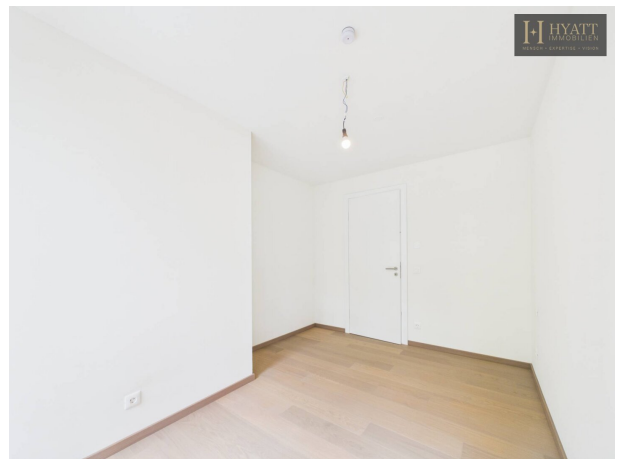
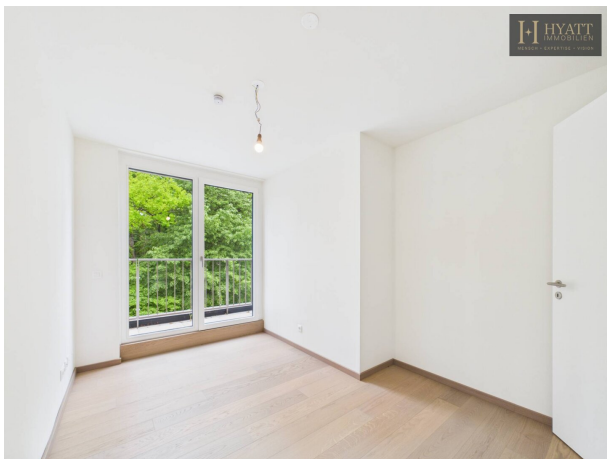


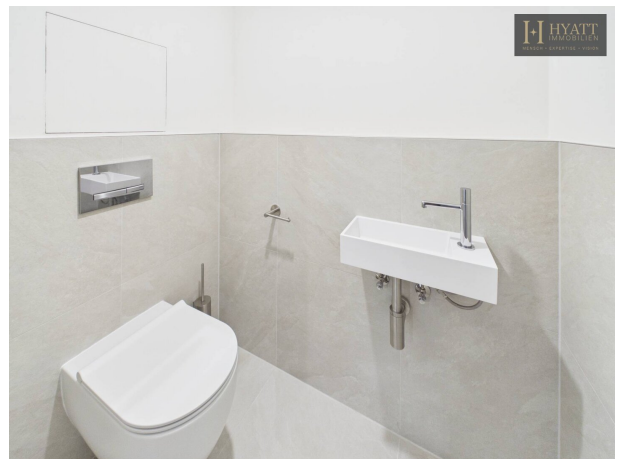
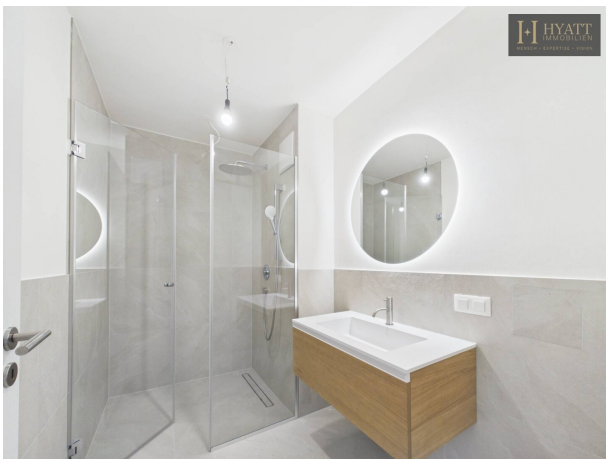
**I-HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



**I-HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION











Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

109.4 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen

30.8 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



# 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.

## Wohnen, wo Wien am schönsten ist

In exklusiver Grünlage nahe Neustift am Walde verbindet diese hochwertige Neubauwohnung in der Agnesgasse 45 modernes Design, lichtdurchflutete Räume und absolute Ruhelage zu einem außergewöhnlichen Wohnerlebnis.

Die Wohnung befindet sich in Stiege 2, Top 5 und überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, offenen Wohnbereichen und bodentiefen Panorama-Fenstern, die ein helles und großzügiges

Wohngefühl schaffen. Eingebettet am Rande der Döblinger Weinberge vereint das Projekt „AGNES“ moderne Architektur, Naturnähe und zeitlosen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Hochwertige Materialien, Smart-Home-System, Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Deckenkühlung mittels Betonkernaktivierung sowie elektrische Außenbeschattung unterstreichen den exklusiven Charakter dieses bezugsfertigen Neubauprojekts.

Die hervorragende Infrastruktur mit traditionellen Heurigen, Cafés, Nahversorgern und renommierten Schulen sowie die schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt machen diese Lage besonders begehrt.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Ein Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional um € 55.000 erworben werden.

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