

Bezugsfertiges Wohnen zwischen Weinbergen und Wiener Lebensqualität



Objektnummer: 1945/2341

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,31 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	183,37 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	1.315.000,00 €
Kaufpreis / m²:	13.109,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



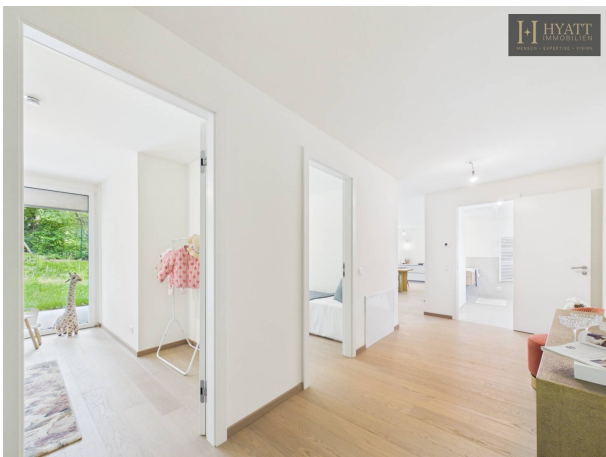
Arian Hyatt

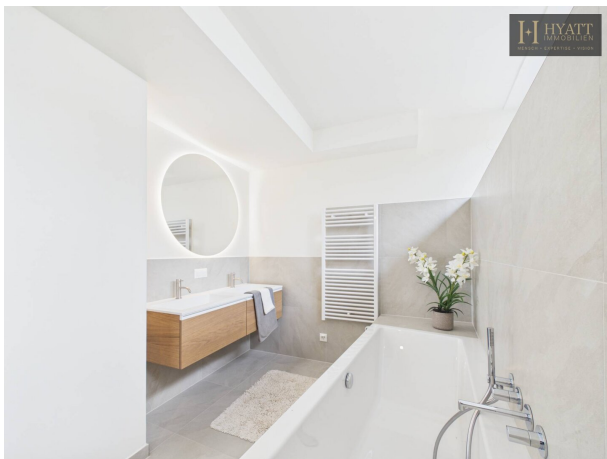
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19













Etage 1

Top 4 / Haus 2

Stiege 2
2. OG

Wohnfläche
103.31 m²

Terrasse
40.38 m²

Garten
183.37 m²

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstäblichgetreu. 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 4 im 2. Obergeschoss 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