

# Bezugsfertiges Wohnen zwischen Weinbergen und Wiener Lebensqualität



**Objektnummer: 1945/2340**

**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>	100,22 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	106,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	131,50 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>	1.674.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Arian Hyatt**

Hyatt Immobilien GmbH





Top 23 Süd mit Balkon  
Lebensfläche 110,00 m<sup>2</sup>  
100,00 m<sup>2</sup>

















Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

101.4 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen

24.8 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.

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung verbindet großzügige Raumverhältnisse, viel Tageslicht und absolute Ruhelage mit einem modernen Wohngefühl inmitten der grünen Umgebung von Neustift am Walde. Die Wohnung befindet sich auf einer Ebene und überzeugt durch ihre offene Gestaltung sowie den harmonischen Bezug zur umliegenden Natur.

Bereits beim Betreten vermittelt der weitläufige Wohnbereich ein angenehmes Gefühl von Offenheit und Großzügigkeit. Die durchdachte Raumaufteilung schafft fließende Übergänge zwischen den einzelnen Wohnbereichen und sorgt gleichzeitig für ein hohes Maß an

Wohnkomfort und Privatsphäre. Große Fensterflächen lassen viel natürliches Licht in die Räume und unterstreichen die helle, freundliche Atmosphäre der gesamten Wohnung.

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 101,4 m<sup>2</sup> und wird durch einen großzügigen Balkon mit ca. 24,8 m<sup>2</sup> ergänzt. Durch die ruhige Ausrichtung und den schönen Grünblick entsteht eine besonders entspannte Wohnqualität, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Die drei gut geschnittenen Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Besonders angenehm wirkt die offene Gestaltung des zentralen Wohnbereichs, der durch seine Großzügigkeit und Helligkeit zum Mittelpunkt der Wohnung wird. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Badezimmer, ein separates WC sowie zusätzliche Stauraummöglichkeiten.

Die Kombination aus modernen offenen Räumen, großen Fensterflächen, viel Licht und absoluter Ruhelage schafft ein Wohngefühl, das sowohl stilvoll als auch außergewöhnlich angenehm wirkt. Gleichzeitig verbindet die Lage naturnahes Wohnen mit der hohen Lebensqualität des begehrten Wiener Stadtteils Neustift am Walde.

Eine Wohnung für Menschen, die Großzügigkeit, Ruhe, Helligkeit und modernes Wohnen in grüner Umgebung schätzen.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich 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