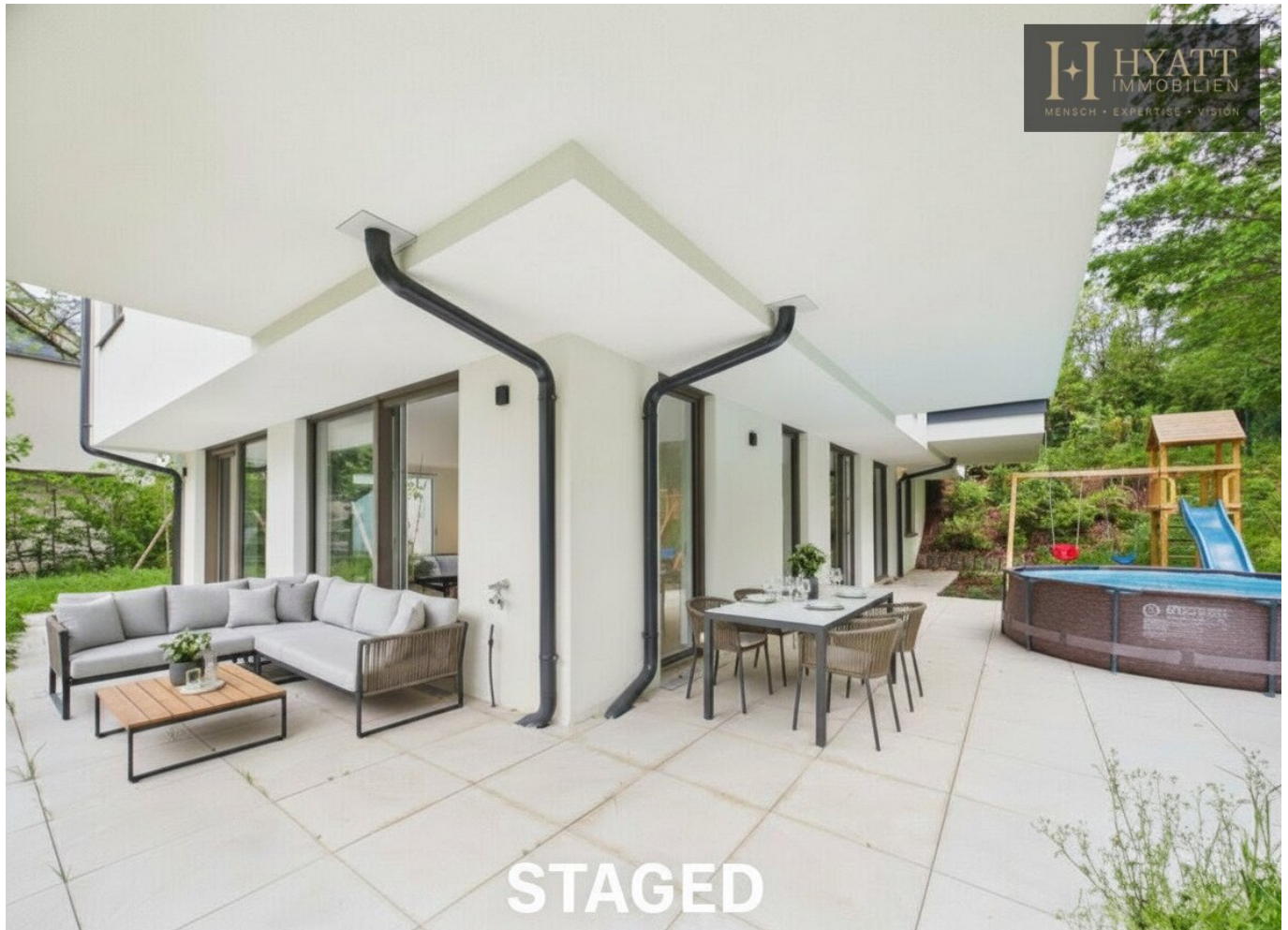


Bezugsfertiges Wohnen zwischen Weinbergen und Wiener Lebensqualität



Objektnummer: 1945/2338

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Baujahr: | 2026 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 107,52 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 214,42 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 32,06 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78 |
| Kaufpreis: | 1.525.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sofia Agnes Gal

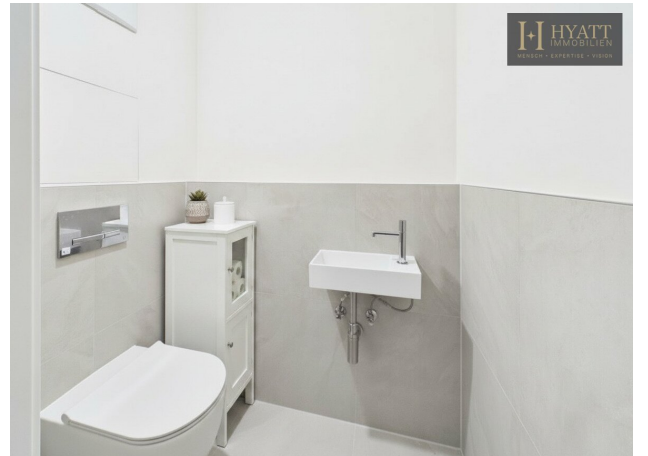
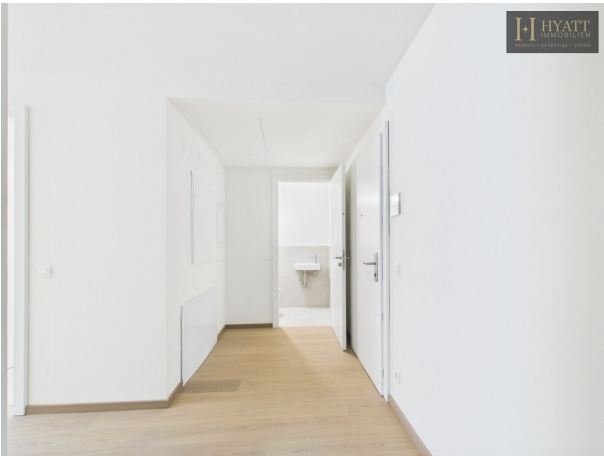
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien



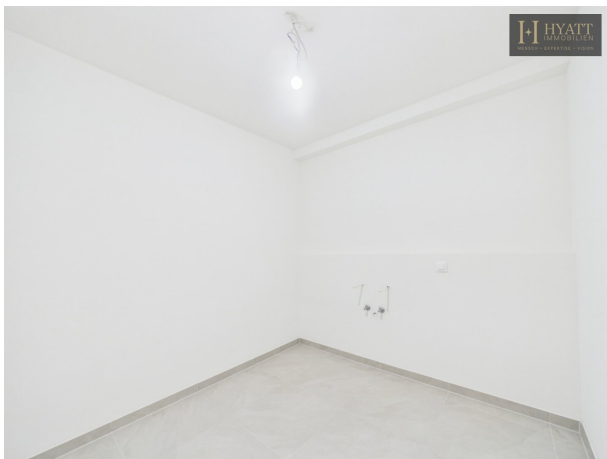
STAGED



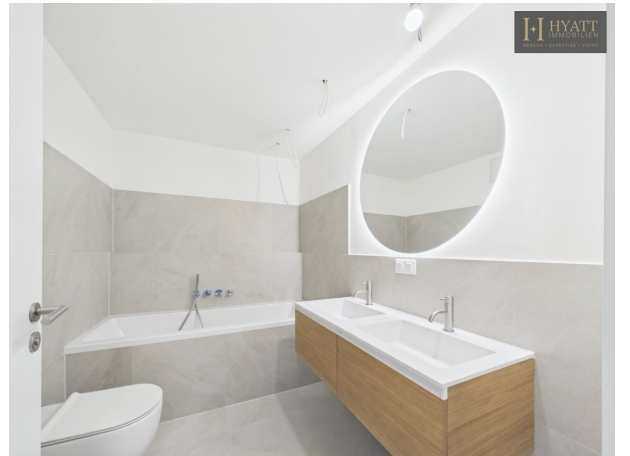
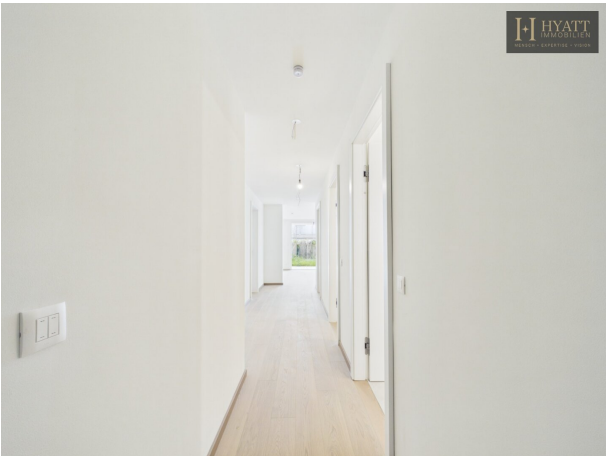














Etage 1

Top 1 / Haus 2

Stiege 2
1. OG

Wohnfläche
107,52 m²

Terrasse
56,9 m²

Garten
214,42 m²

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäblich. 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 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.

Moderne Gartenwohnung mit großzügiger Terrasse in ruhiger Grünlage

Diese hochwertig ausgestattete Gartenwohnung im Wohnprojekt AGNES verbindet modernes Wohnen mit Ruhe, Privatsphäre und großzügigen Freiflächen. Die durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche sowie die hochwertige Ausstattung schaffen ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Auf rund 107 m² Wohnfläche erwartet Sie ein offenes und modernes Wohnkonzept mit großzügigen Fensterflächen und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse sowie dem privaten Garten. Die Kombination aus Innen- und Außenbereich sorgt für eine besonders angenehme

Wohnatmosphäre und bietet ideale Voraussetzungen zum Entspannen, Arbeiten oder Genießen.

Die ca. 57 m² große Terrasse sowie der rund 214 m² große Eigengarten erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen ein seltenes Maß an Lebensqualität in ruhiger Umgebung.

Auch technisch überzeugt die Wohnung durch modernen Wohnkomfort und energieeffiziente Ausstattung. Die Kombination aus Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Deckenkühlung mittels Betonkernaktivierung sowie elektrischer Außenbeschattung sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima.

Ausstattung

- * Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- * Deckenkühlung mittels Betonkernaktivierung
- * Elektrische Außenbeschattung
- * Hochwertige Innenausstattung
- * Großzügige Terrasse
- * Privater Eigengarten
- * Bodentiefe Fensterflächen
- * Ruhige Grünlage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Döblings und vereint naturnahes Wohnen mit ausgezeichneter Anbindung. Neustift am Walde, Weinberge, Heurige sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

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

Die Möblierung wurde mittels KI bearbeitet, die Wohnung ist ohne Möbel!

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