

## Bezugsfertiges Wohnen zwischen Weinbergen und Wiener Lebensqualität



**Objektnummer: 1945/2337**

**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>	72,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	77,96 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	1.674.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

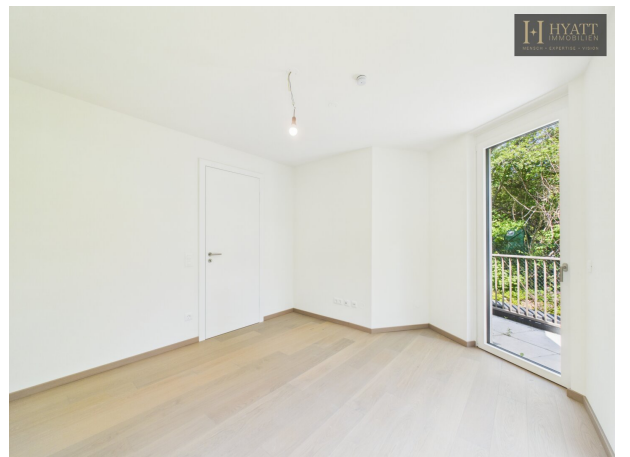
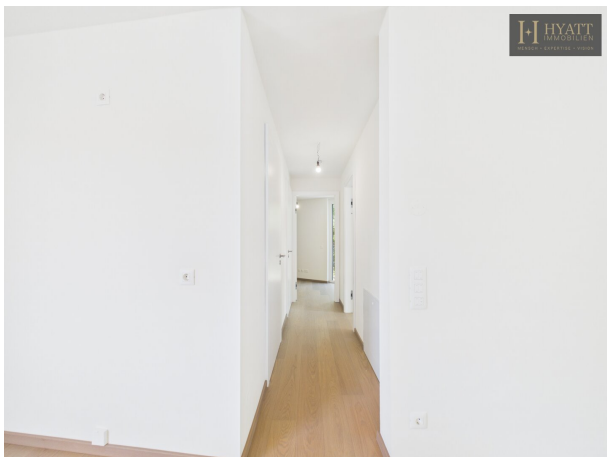


**Arian Hyatt**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19

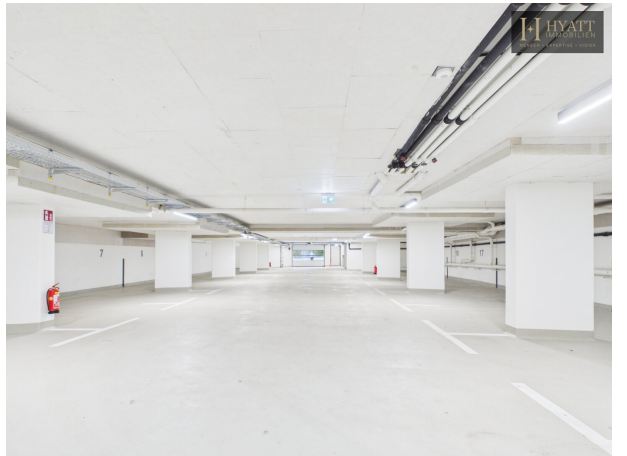


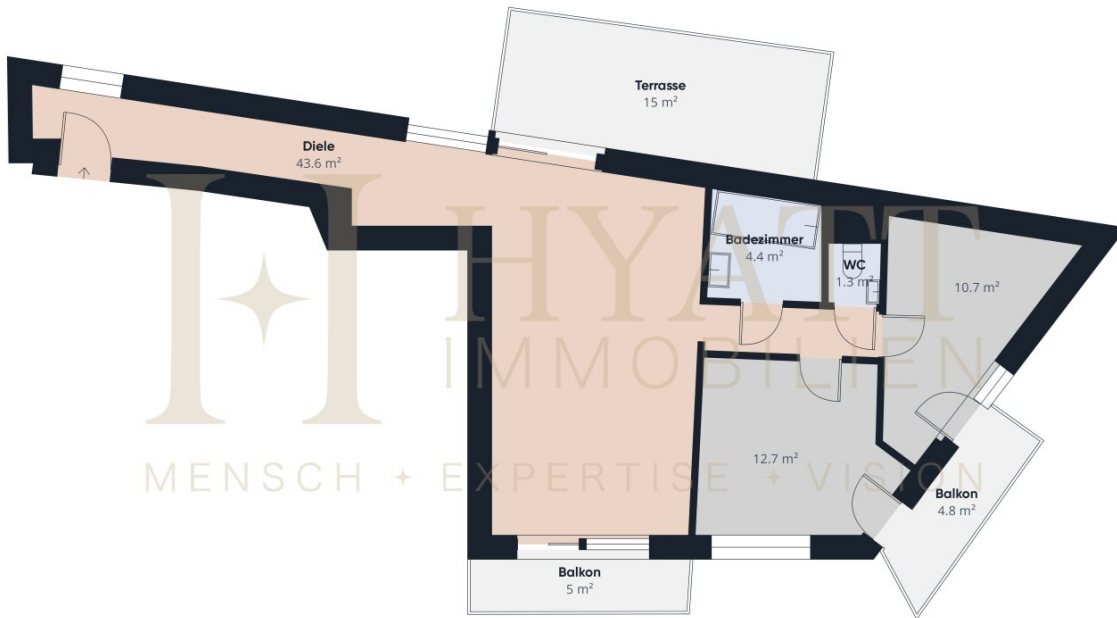












Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

72.7 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.

Top 7 überzeugt durch einen außergewöhnlichen Grundriss, helle Wohnräume und eine ruhige Wohnatmosphäre inmitten des grünen Umfelds von Neustift am Walde. Die Wohnung verbindet Offenheit, Licht und Privatsphäre auf besonders angenehme Weise und vermittelt bereits beim Betreten ein großzügiges Raumgefühl.

Der offen gestaltete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und wird durch die großen Fensterflächen mit viel Tageslicht durchflutet. Die direkte Verbindung zu den Außenflächen schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenraum und

eröffnet einen schönen Blick ins Grüne. Die absolute Ruhelage unterstreicht dabei die entspannte Wohnqualität dieser Einheit.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 72,7 m<sup>2</sup> sowie großzügige Freiflächen mit insgesamt ca. 24,8 m<sup>2</sup> bestehend aus Terrasse und Balkonen. Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Offenheit als auch klare Rückzugsmöglichkeiten bietet.

Der großzügige Eingangs- und Dielenbereich vermittelt bereits beim Ankommen ein luftiges Wohngefühl und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und ruhige Ausrichtung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Badezimmer sowie ein zusätzlich getrenntes WC, wodurch zusätzlicher Komfort im Alltag entsteht.

Die verschiedenen Außenflächen erweitern den Wohnraum auf harmonische Weise und schaffen mehrere Möglichkeiten, sonnige Stunden oder ruhige Abende im Freien zu genießen. Durch die Kombination aus Helligkeit, Grünblick und absoluter Ruhe entsteht eine Wohnqualität, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Top 7 eignet sich ideal für Menschen, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität, naturnahem Umfeld und einer besonderen Wohnatmosphäre verbinden möchten.

Ein Tiefgaragen Stellplatz 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