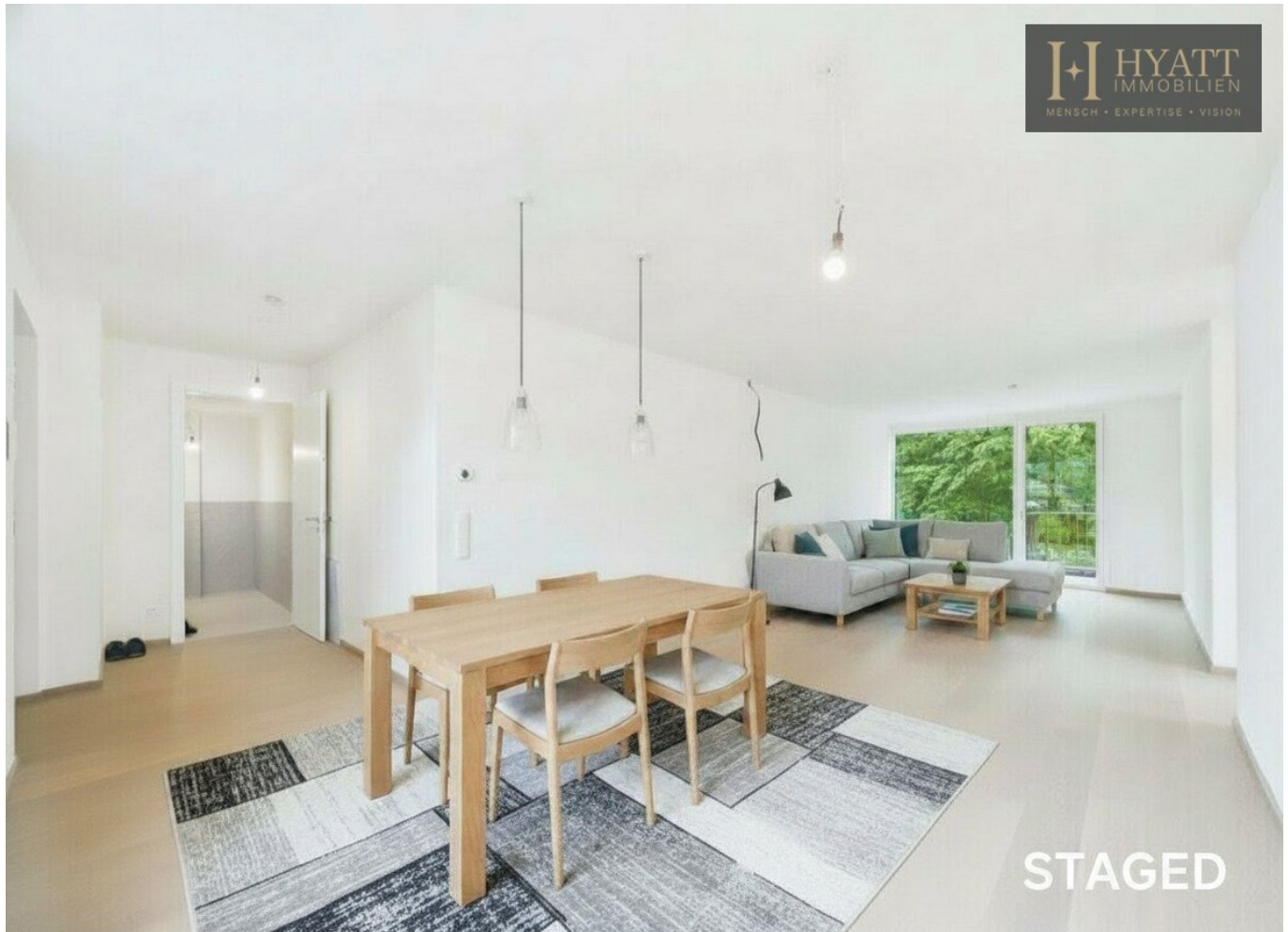


## Bezugsfertiges Wohnen zwischen Weinbergen und Wiener Lebensqualität



**Objektnummer: 1945/2336**

**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>	71,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<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>	845.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

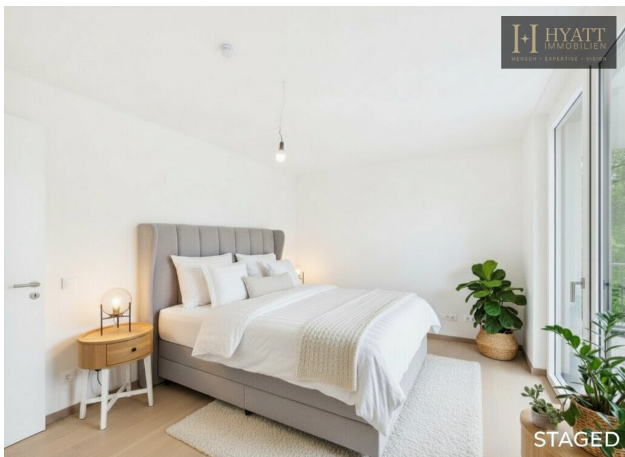


**Sofia Agnes Gal**

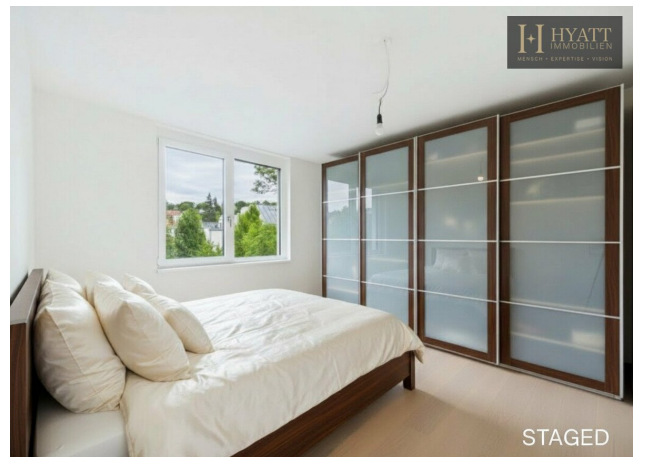
Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien



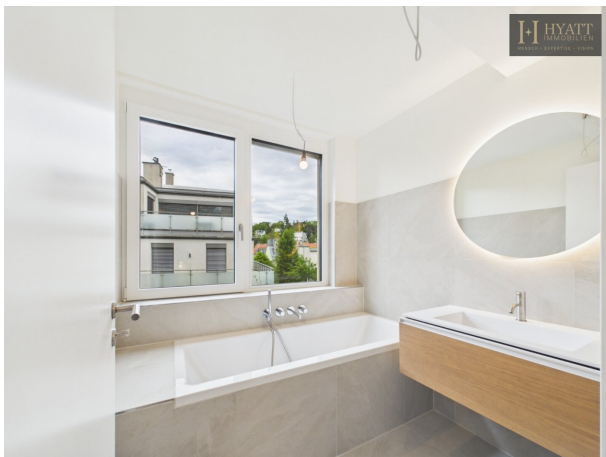
STAGED

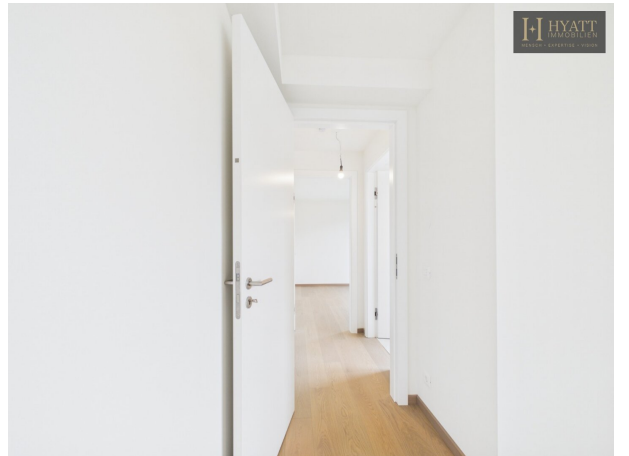


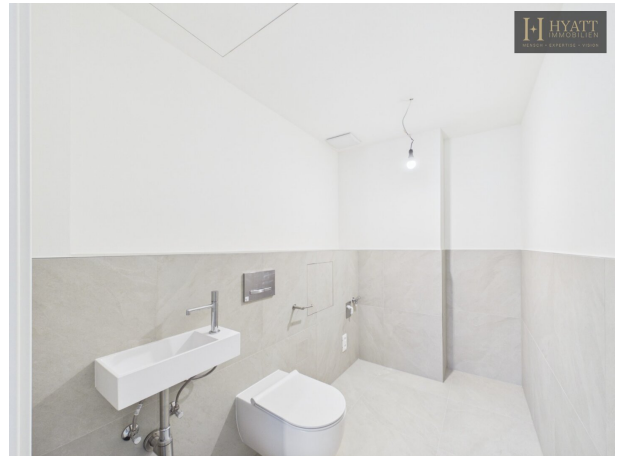
STAGED



STAGED













**Ungefähre Gesamtfläche**

72.1 m<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**

11.8 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon in ruhiger Grünlage

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im Wohnprojekt AGNES verbindet moderne Architektur mit durchdachtem Wohnkomfort und einer ruhigen, naturnahen Lage.

Auf rund 71,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept mit optimaler Raumaufteilung, hellen Wohnbereichen und großzügigen Fensterflächen, die für eine besonders angenehme und lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen. Die offene Gestaltung schafft ein modernes Raumgefühl und bietet gleichzeitig ausreichend Platz für individuelles Wohnen.

Der ca. 12,13 m<sup>2</sup> große Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen in ruhiger Umgebung ein.

Auch technisch überzeugt die Wohnung mit hochwertiger und energieeffizienter Ausstattung. Die Kombination aus Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Deckenkühlung mittels Betonkernaktivierung sowie elektrischer Außenbeschattung sorgt ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima.

#### Ausstattung

- \* Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- \* Deckenkühlung mittels Betonkernaktivierung
- \* Elektrische Außenbeschattung
- \* Hochwertige Innenausstattung
- \* Großzügiger Balkon
- \* Bodentiefe Fensterflächen
- \* Ruhige Grünlage

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

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage zwischen Weinbergen, Heurigen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an die Wiener Innenstadt.

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