

# 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.

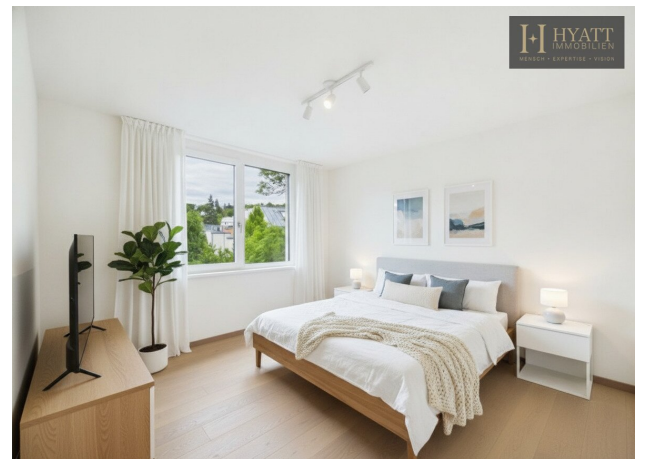
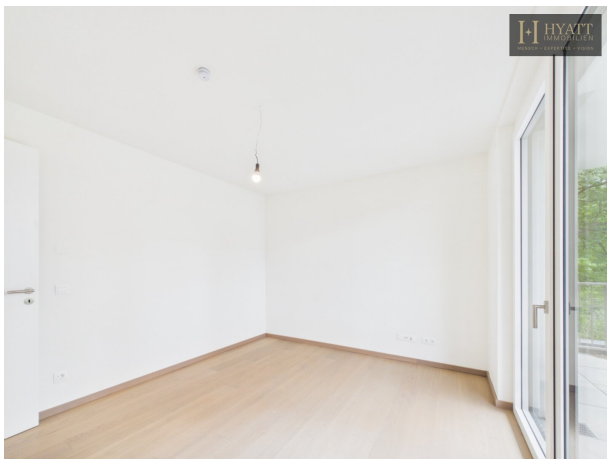
## Ihr Ansprechpartner

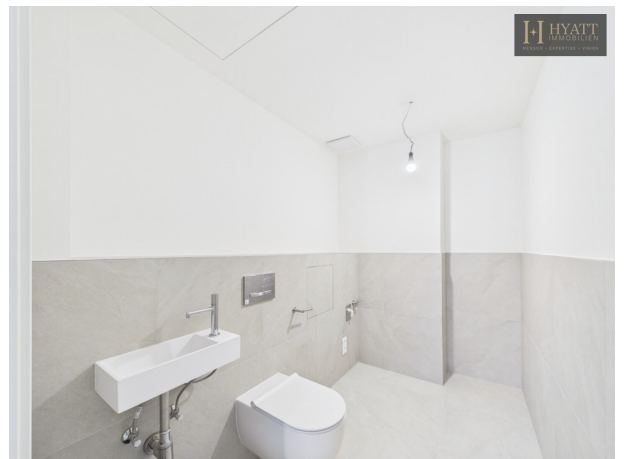


**Sofia Agnes Gal**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien









**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 begehrter Grünlage

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung vereint **modernen Wohnkomfort, durchdachte Raumaufteilung** und eine besonders angenehme Wohnatmosphäre in ruhiger Lage. Auf rund **72 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie ein harmonisches Wohnkonzept mit hellen Räumen, großzügigen Fensterflächen und klaren architektonischen Linien.

Das Herzstück der Wohnung bildet die **offen gestaltete Wohnküche**, die durch ihre

großzügige Raumwirkung und den direkten Zugang zum Balkon ein modernes und einladendes Wohngefühl schafft. Die großen Fensterfronten sorgen den ganzen Tag über für viel natürliches Licht und verleihen der Wohnung eine freundliche und hochwertige Atmosphäre.

Die beiden Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder stilvoller Rückzugsort. Die **optimale Raumaufteilung** schafft ein angenehmes Gleichgewicht zwischen Offenheit und Privatsphäre und macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv.

Ein besonderes Highlight ist der rund **12 m<sup>2</sup> große Balkon**, der den Wohnraum perfekt erweitert und einen idealen Ort zum Entspannen im Freien bietet. Die ruhige Umgebung schafft dabei eine angenehme Wohnqualität mit viel Privatsphäre.

Auch das moderne Badezimmer sowie das separate WC unterstreichen den funktionalen und zugleich hochwertigen Charakter dieser Immobilie. Die Kombination aus stilvollem Design, lichtdurchfluteten Räumen und durchdachter Architektur macht diese Wohnung zu einem Zuhause mit besonderem Wohlfühlfaktor.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort – Weinberge, Heurige und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

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

Die dargestellten Visualisierungen bzw. Möblierungen dienen ausschließlich zur besseren Veranschaulichung möglicher Einrichtungsideen.

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