

Bezugsfertiges Wohnen zwischen Weinbergen und Wiener Lebensqualität



Objektnummer: 1945/2346

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,50 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	269,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

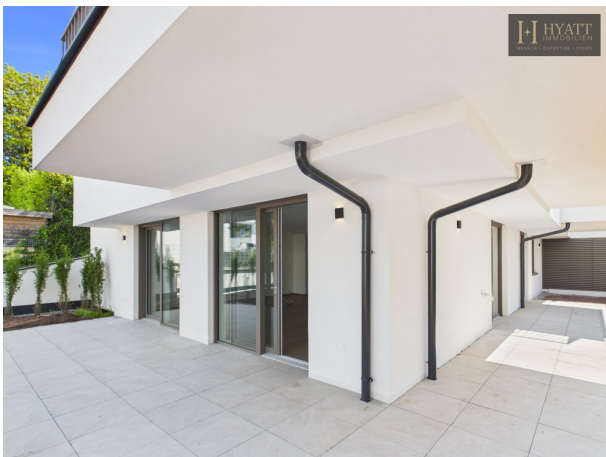
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



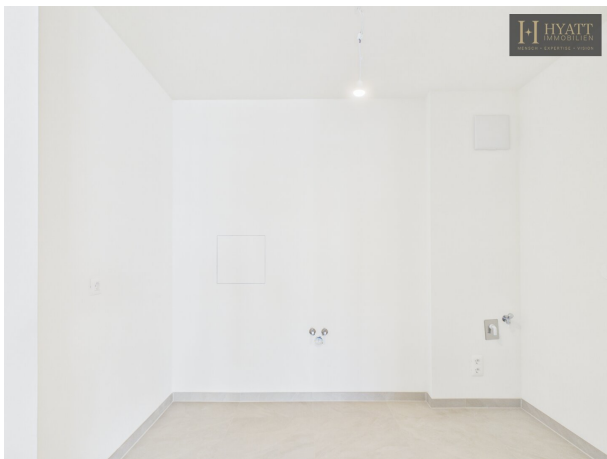
MA Nina Moser

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

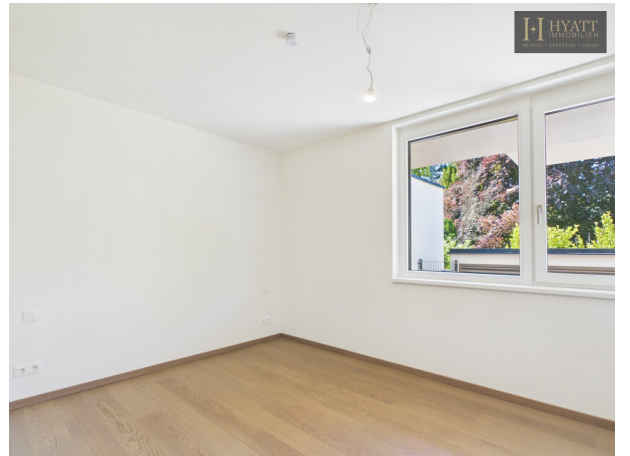
















Erdgeschoss

99.5 m²

Wohnküche	34.8 m ²
Zimmer 1	11.4 m ²
Zimmer 2	11.0 m ²
Zimmer 3	11.0 m ²
Hobbyraum	5.9 m ²
Badezimmer 1	3.8 m ²
Badezimmer 2	5.2 m ²
WC	1.7 m ²

Terrasse	28.40 m ²
Garten	288.80 m ²
Kiesbeet	12.00 m ²
Auffahrt Garage	22.50 m ²

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
99.5 m²

(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.

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.

Großzügiger Erstbezug mit vielseitiger Raumaufteilung in Bestlage von Neustift am Walde

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens gelangt diese hochwertig ausgestattete Neubauwohnung zum Verkauf. Die Wohnung vereint modernes Wohnen, großzügige Raumverhältnisse und eine ausgezeichnete Lage inmitten der idyllischen Umgebung von Neustift am Walde.

Mit einer Wohnfläche von rund **ca. 99,5 m²** überzeugt die Immobilie durch ihre durchdachte

Grundrissgestaltung und ihre außergewöhnliche Großzügigkeit. Bereits beim Betreten eröffnet sich eine weitläufige zentrale Wohn- und Aufenthaltsfläche, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Essen und geselliges Beisammensein bietet. Die offene Raumwirkung sowie die großen Fensterflächen schaffen ein helles und freundliches Wohnambiente mit viel Tageslicht.

Die Wohnung verfügt über **drei gut geschnittene Zimmer** mit je ca. **11 m²**, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen.

Besonderen Wohnkomfort bieten die **zwei Badezimmer** mit rund **4,4 m²** beziehungsweise **5,0 m²**. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie einen zusätzlichen Raum mit ca. **6,8 m²**, der sich hervorragend als Schrankraum, Homeoffice, Hobbyraum oder praktischer Abstellbereich nutzen lässt.

Dank der intelligenten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch für Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder für Personen, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Die hochwertige Neubausausstattung umfasst unter anderem Fußbodenheizung mittels energieeffizienter Luftwärmepumpe, edle Parkett- und Fliesenböden, Smart-Home-Technologie, Glasfaseranschluss, außenliegenden Sonnenschutz, Personenaufzug sowie eine barrierefreie und rollstuhlgerechte Ausführung.

Die Lage in Neustift am Walde verbindet naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Die umliegenden Weinberge, zahlreiche Spazier- und Freizeitmöglichkeiten sowie die ausgezeichnete Anbindung an die Stadt machen diese Adresse zu einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens.

Highlights auf einen Blick

- Erstbezug Neubau (Baujahr 2026)
- Ca. **108,3 m² Wohnfläche**
- Großzügiger Wohn- und Aufenthaltsbereich
- **3 Zimmer**
- **2 Badezimmer**

- Separates Gäste-WC
- Zusätzlicher Raum mit ca. 6,8 m² (Schrankraum/Homeoffice/Abstellraum)
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Smart-Home-System
- Glasfaseranschluss
- Außenliegender Sonnenschutz
- Barrierefrei & rollstuhlgerecht
- Personenaufzug
- Absolute Ruhelage
- Sehr gute Lagebewertung in Neustift am Walde

Ein Tiefgaragenplatz kann zusätzlich für € 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