Bezugsfertiges Wohnen zwischen Weinbergen und Wiener Lebensqualität

Objektnummer: 1945/2350

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,50 m²
Nutzfläche:	195,00 m²
Gesamtfläche:	195,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,06 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	2.148.000,00 €

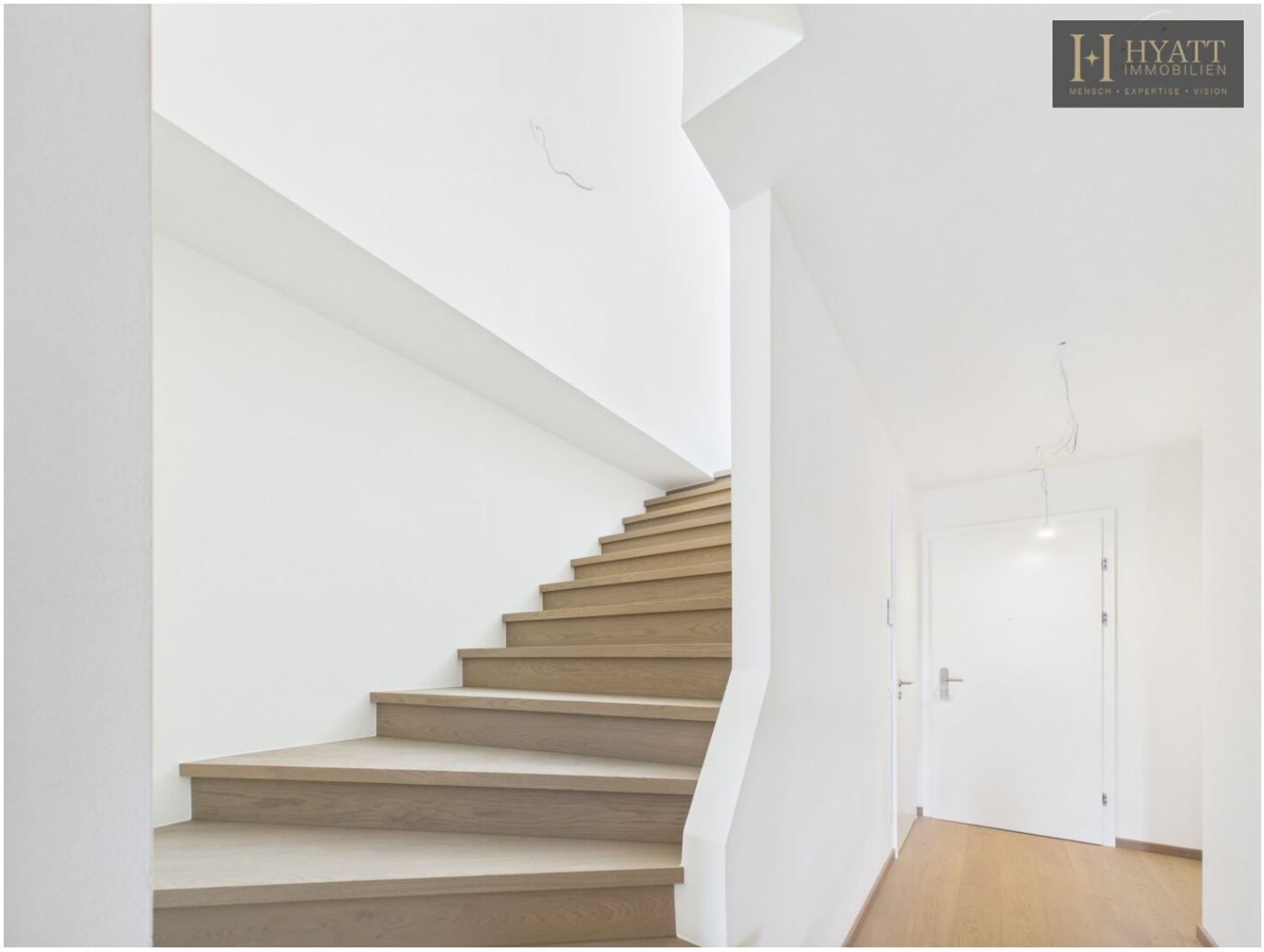
Provisionsangabe:

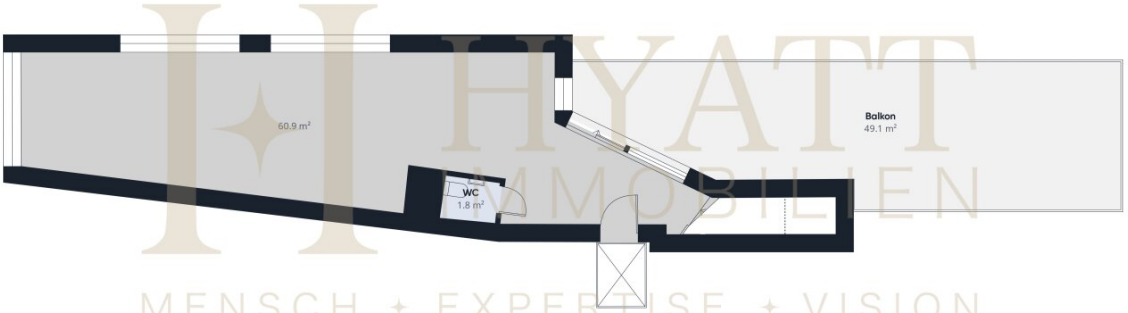
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

MA Nina Moser

Hyatt Immobilien GmbH





HYATT IMMOBILIEN
MENSCH ✦ EXPERTISE ✦ VISION

S W E N

Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche[1]

62.7 m²

Balkone und Terrassen

49.1 m²

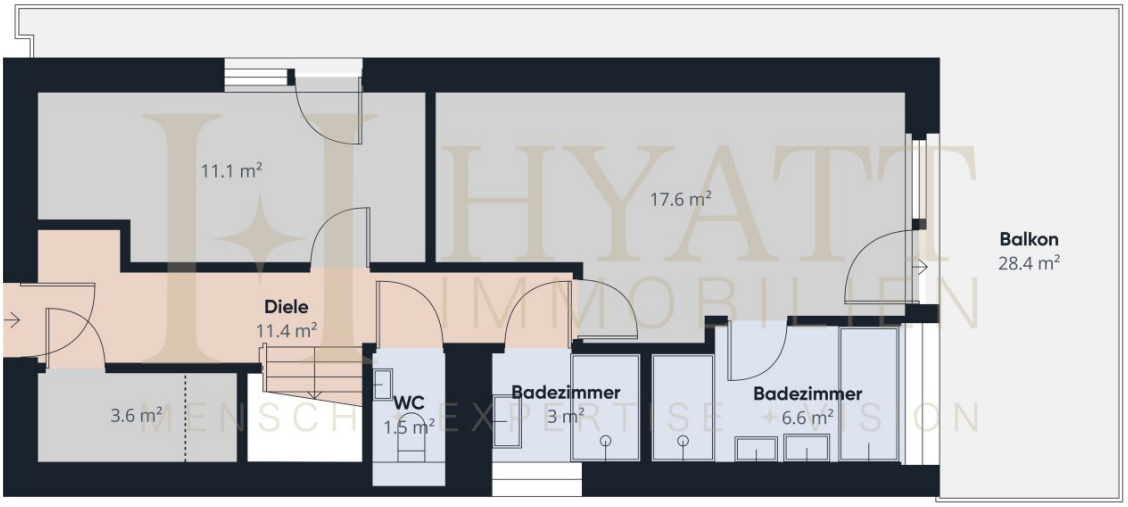
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

····· Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Ungefähre Gesamtfläche(1)
54.8 m²

Balkone und Terrassen
28.4 m²

Reduzierte Kopffreiheit
0.9 m²

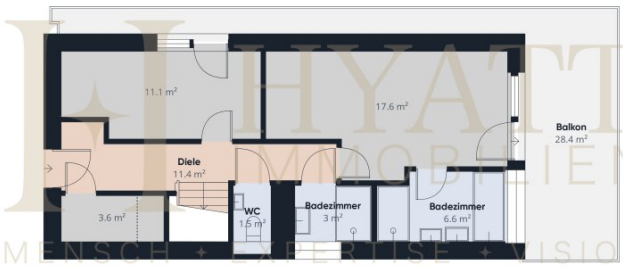
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

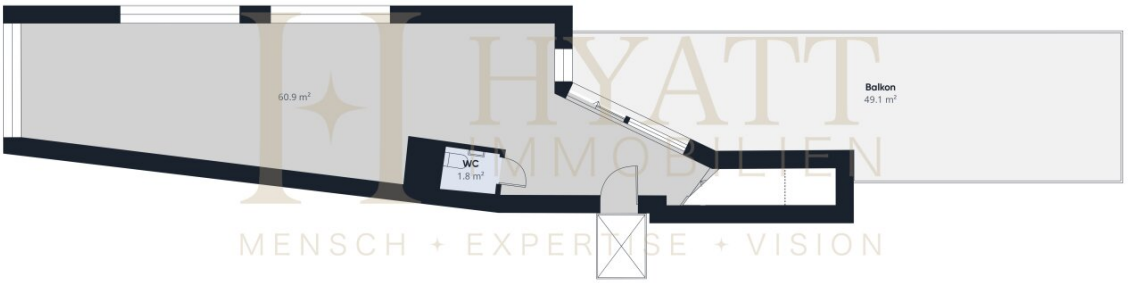
Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Etage 0



Etage 0



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche(1)
117.5 m²

Balkone und Terrassen
77.5 m²

Reduzierte Kopffreiheit
0.9 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

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.

Exklusives Wohnen über den Dächern von Neustift am Walde – Erstbezug mit Panorama-Terrassen

In begehrter Ruhelage von Neustift am Walde erwartet Sie diese außergewöhnliche Neubau-Maisonette mit großzügigen Freiflächen, hochwertiger Ausstattung und einem beeindruckenden Ausblick über die grüne Umgebung bis hin zur Stadt.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet rund **117,5 m² Wohnfläche** sowie beeindruckende **77,5 m² Terrassen- und Balkonflächen**. Die durchdachte Raumaufteilung verbindet Großzügigkeit, Licht und Flexibilität auf ideale Weise.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus zwei helle Zimmer mit ca. **11,1 m²** und **17,6 m²** erschlossen werden. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei modern ausgestattete Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum. Vom größeren Zimmer aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon mit rund **28,4 m²**, der zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft.

Das Herzstück der Wohnung befindet sich im Obergeschoss: Ein beeindruckender, offen gestalteter Wohnbereich mit rund **60,9 m²** bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Essen und Arbeiten. Die großen Fensterflächen sorgen für ein außergewöhnlich helles Wohngefühl und lassen Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verschmelzen.

Von hier aus betreten Sie die spektakuläre Dachterrasse mit rund **49,1 m²**, die zu den absoluten Highlights dieser Immobilie zählt. Genießen Sie entspannte Stunden mit traumhaftem **Fernblick**, herrlichem **Grünblick** auf die umliegenden Weinberge und Grünflächen sowie einem attraktiven **Stadtblick**. Die südöstliche Ausrichtung sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und viele Sonnenstunden vom Morgen bis in den Nachmittag.

Die Wohnung überzeugt darüber hinaus durch ihre hochwertige Neubauausstattung: Fußbodenheizung mittels energieeffizienter Luftwärmepumpe, Parkett- und Fliesenböden, Smart-Home-System, außenliegenden Sonnenschutz, Glasfaseranschluss, Personenaufzug sowie barrierefreie und rollstuhlgerechte Ausführung bieten höchsten Wohnkomfort für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Dank der absoluten Ruhelage, der ausgezeichneten Infrastruktur und der naturnahen Umgebung verbindet dieses Zuhause exklusives Wohnen mit hoher Lebensqualität – eine seltene Gelegenheit in einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens.

Highlights auf einen Blick

- Erstbezug Neubau (Baujahr 2026)
- Ca. **117,5 m² Wohnfläche**
- Ca. **77,5 m² Terrassen- und Balkonflächen**
- Großzügiger Wohnbereich mit ca. **60,9 m²**

- 2 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 2 separate WCs
- Südost-Ausrichtung
- Fernblick, Stadtblick und Grünblick
- Absolute Ruhelage
- Fußbodenheizung & Luftwärmepumpe
- Smart Home
- Glasfaseranschluss
- Barrierefrei & rollstuhlgerecht
- Personenaufzug
- Tiefgarage möglich
- Ein Tiefgaragenplatz kann zusätzlich für € 55.000,- erworben werden.

Eine Immobilie für alle, die Großzügigkeit, Licht, Ruhe und außergewöhnliche Freiflächen in bester Lage von Neustift am Walde zu schätzen wissen.

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