SELTEN ZU MIETEN. SCHWER ZU VERGESSEN. – NEUBAU-ERSTBEZUG ZWISCHEN WEINBERGEN & HEURIGEN



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
Gesamtmiete	4.352,24 €
Kaltmiete (netto)	3.500,00 €
Kaltmiete	3.794,78 €
Betriebskosten:	256,91 €
Heizkosten:	151,47 €
USt.:	405,99 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner























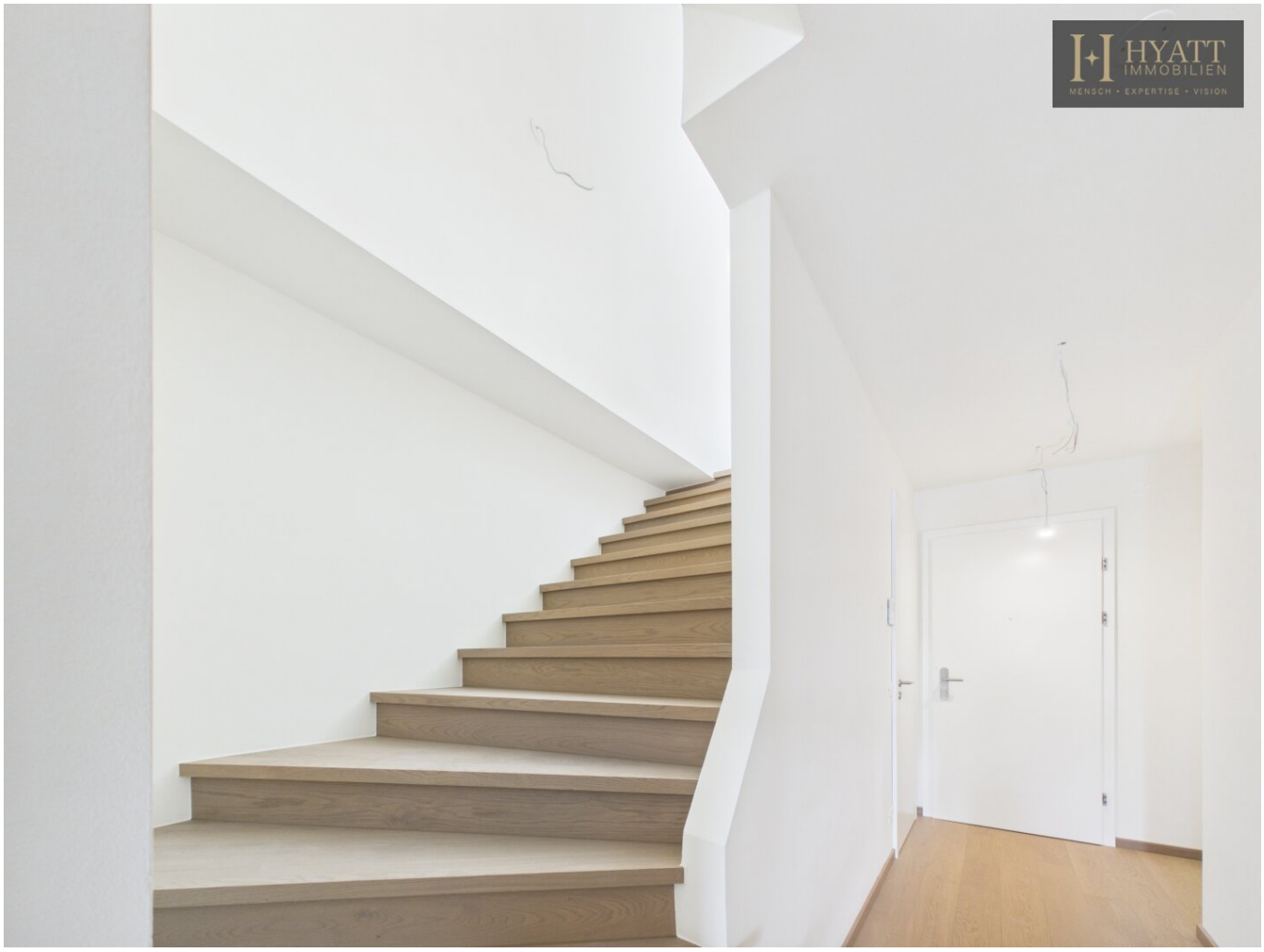








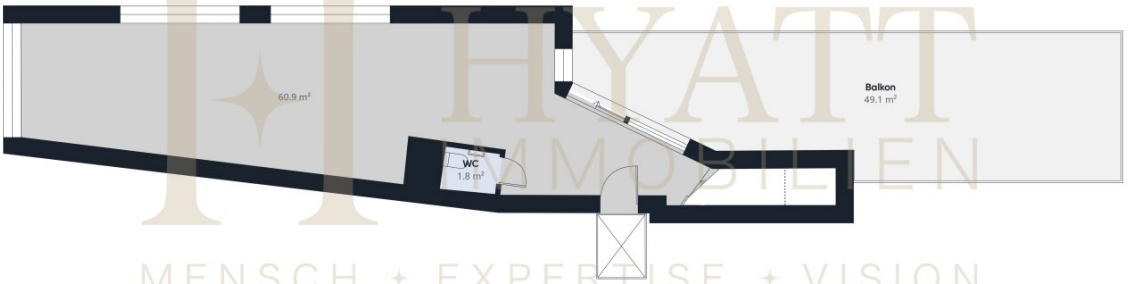









HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



S
W
E
N

Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche[1]

62.7 m²

Balkone und Terrassen

49.1 m²

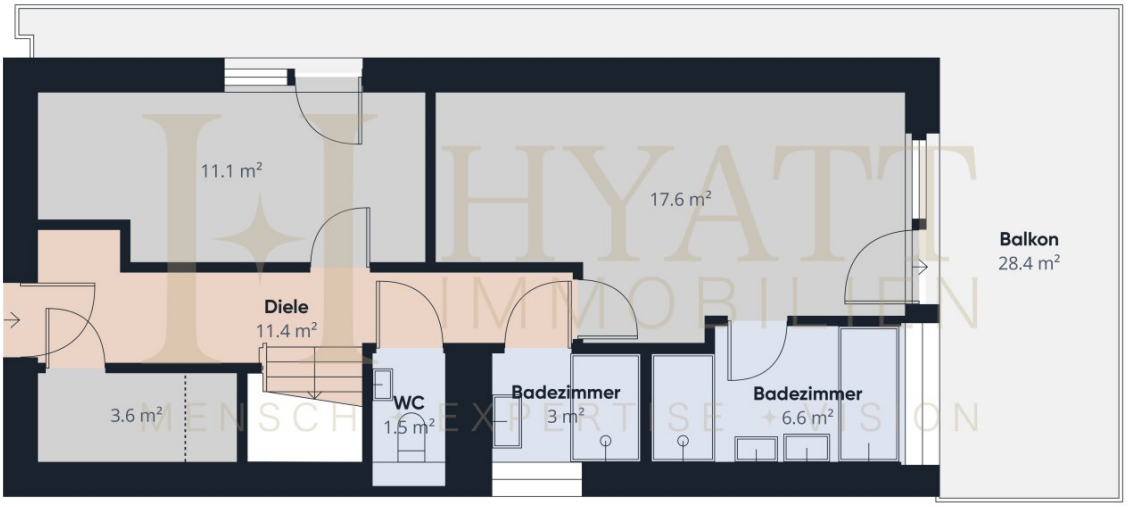
(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

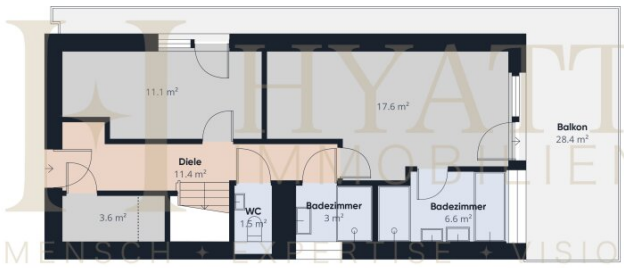
Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

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

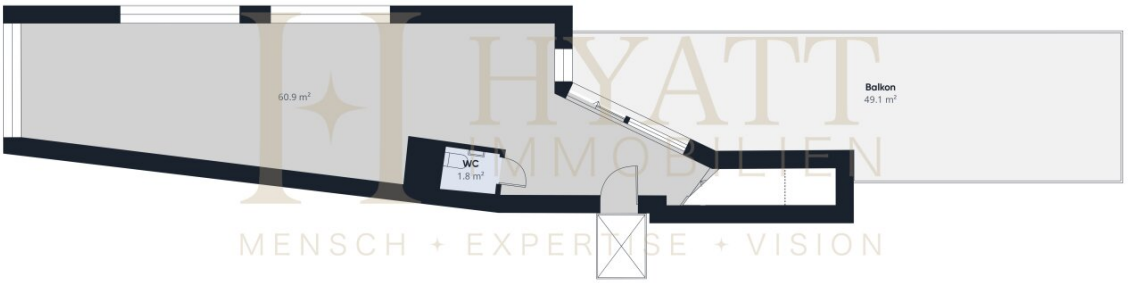
GIRAFFE360

S W E N

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 Wohnungen** 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 zur Miete in einer ruhigen, grünen und gleichzeitig hervorragend angebundenen Lage – eingebettet zwischen Wiener Tradition, moderner Architektur und den Weinbergen von Neustift am Walde.

Exklusiver Dachgeschoss-Erstbezug mit großzügigem Raumangebot in Neustift am Walde

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens gelangt diese hochwertig ausgestattete Neubauwohnung **zur Vermietung**. Die großzügige Dachgeschosswohnung verbindet modernes Wohnen, ein weitläufiges Raumgefühl und hohen Wohnkomfort mit der idyllischen Umgebung von Neustift am Walde.

Mit einer Wohnfläche von rund **118 m²** bietet die Immobilie außergewöhnlich großzügige

Platzverhältnisse. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Verbindung zwischen gemeinschaftlichen Wohnbereichen und privaten Rückzugsräumen. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das helle und freundliche Wohnambiente.

Die Wohnung verfügt über insgesamt **3 Zimmer** und bietet damit vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Neben dem großzügigen Wohnbereich können die weiteren Räume ideal als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das Raumangebot eignet sich besonders für Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder Personen, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Besonderen Wohnkomfort bietet das **Badezimmer mit Fenster**, das sowohl mit einer **Badewanne als auch einer Dusche**ausgestattet ist. Die hochwertige Neubauausstattung umfasst darüber hinaus Fußbodenheizung mittels energieeffizienter Luftwärmepumpe, edle Parkett- und Fliesenböden, Glasfaseranschluss sowie weitere zeitgemäße Ausstattungsdetails. Ein Personenaufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Das im Jahr **2026** errichtete Wohnprojekt befindet sich im Erstbezug. Die Wohnung liegt im **2. Dachgeschoss**, ist südöstlich ausgerichtet und überzeugt durch ihre absolute Ruhelage sowie das attraktive Wohnumfeld.

Die Lage in Neustift am Walde verbindet naturnahes Wohnen mit hoher Wiener Lebensqualität. Die umliegenden Weinberge und zahlreichen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten bieten einen hohen Erholungswert, während die gute Anbindung an die Stadt sämtliche Vorteile urbanen Wohnens gewährleistet.

Highlights auf einen Blick

- Erstbezug Neubau (Baujahr 2026)
- Ca. **118 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **2. Dachgeschoss**
- Südost-Ausrichtung

- Bad mit Fenster
- Badewanne & Dusche
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Fußbodenheizung
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Glasfaseranschluss
- Personenaufzug
- Barrierefrei & rollstuhlgerecht
- Fahrradraum
- Absolute Ruhelage
- Sehr gute Lage in Neustift am Walde

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional um € 200,00 brutto pro Monat angemietet werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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