

## Bezugsfertiges Wohnen zwischen Weinbergen und Wiener Lebensqualität



**Objektnummer: 1945/2347**

**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>	66,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<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>	815.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



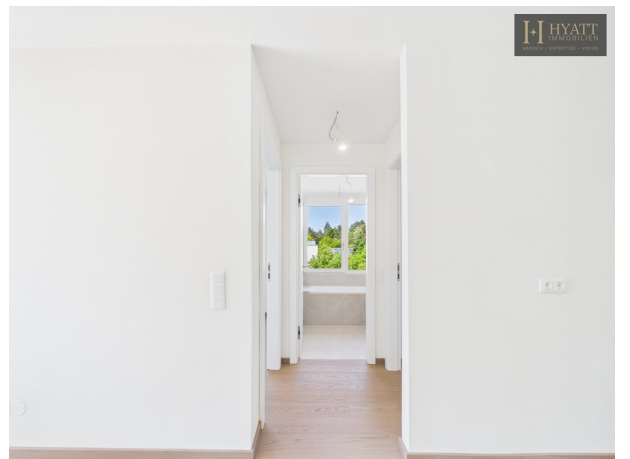
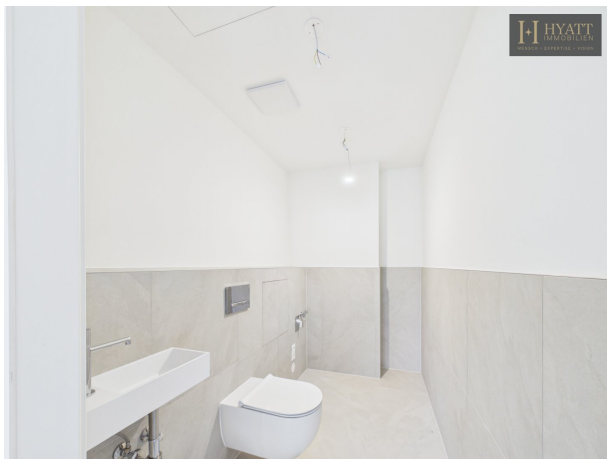
**Sofia Agnes Gal**

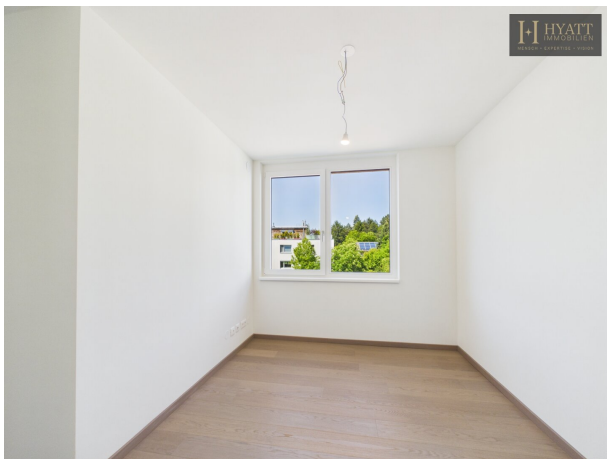
Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien













**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

67.6 m<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**

32.7 m<sup>2</sup>

(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.

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.

TOP 1.2 vereint **stilvolle Architektur**, **großzügige Raumgestaltung** und **exklusiven Wohnkomfort** in begehrter Lage von Neustift am Walde. Die Kombination aus moderner Bauweise, **durchdachter Raumaufteilung** und **großzügigen Fensterflächen** schafft ein einzigartiges Wohnambiente mit besonderer Atmosphäre.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der einladende Vorraum mit seiner offenen Gestaltung und vermittelt sofort ein Gefühl von Eleganz und Wohnqualität. Die **offen gestaltete Wohnküche** bildet das Herzstück der Immobilie und bietet direkten Zugang zur Terrasse sowie zum Balkon. Dank der **großen Fensterfronten** wirken die Räume besonders **hell**, freundlich und einladend.

Die Wohnung verfügt über **zwei vielseitig nutzbare Zimmer**, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignen. Das moderne Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken überzeugt durch **hochwertige Materialien** und zeitloses Design. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **separates WC** sowie praktische Stauraummöglichkeiten.

Die **durchdachte Raumaufteilung** sorgt für optimale Nutzung der Wohnfläche und schafft gleichzeitig ein offenes, angenehmes Wohngefühl. Klare architektonische Linien, **hochwertige Ausstattungsdetails** und die **ruhige Lage am Rande der Wiener Weinberge** verleihen dieser Immobilie einen besonderen Charakter.

TOP 1.2 eignet sich perfekt für Eigennutzer, die **modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität** verbinden möchten, ebenso wie für Anleger, die Wert auf **Lage, Qualität** und **langfristige Wertbeständigkeit** legen.

**Ein Tiefgaragenplatz kann zusätzlich für € 55.000,- erworben werden.**

Die dargestellten Fotos wurden teilweise **virtuell gestaged**, um Ihnen ein besseres Gefühl dafür zu vermitteln, wie stilvoll und harmonisch Ihr zukünftiges Zuhause eingerichtet werden kann.

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