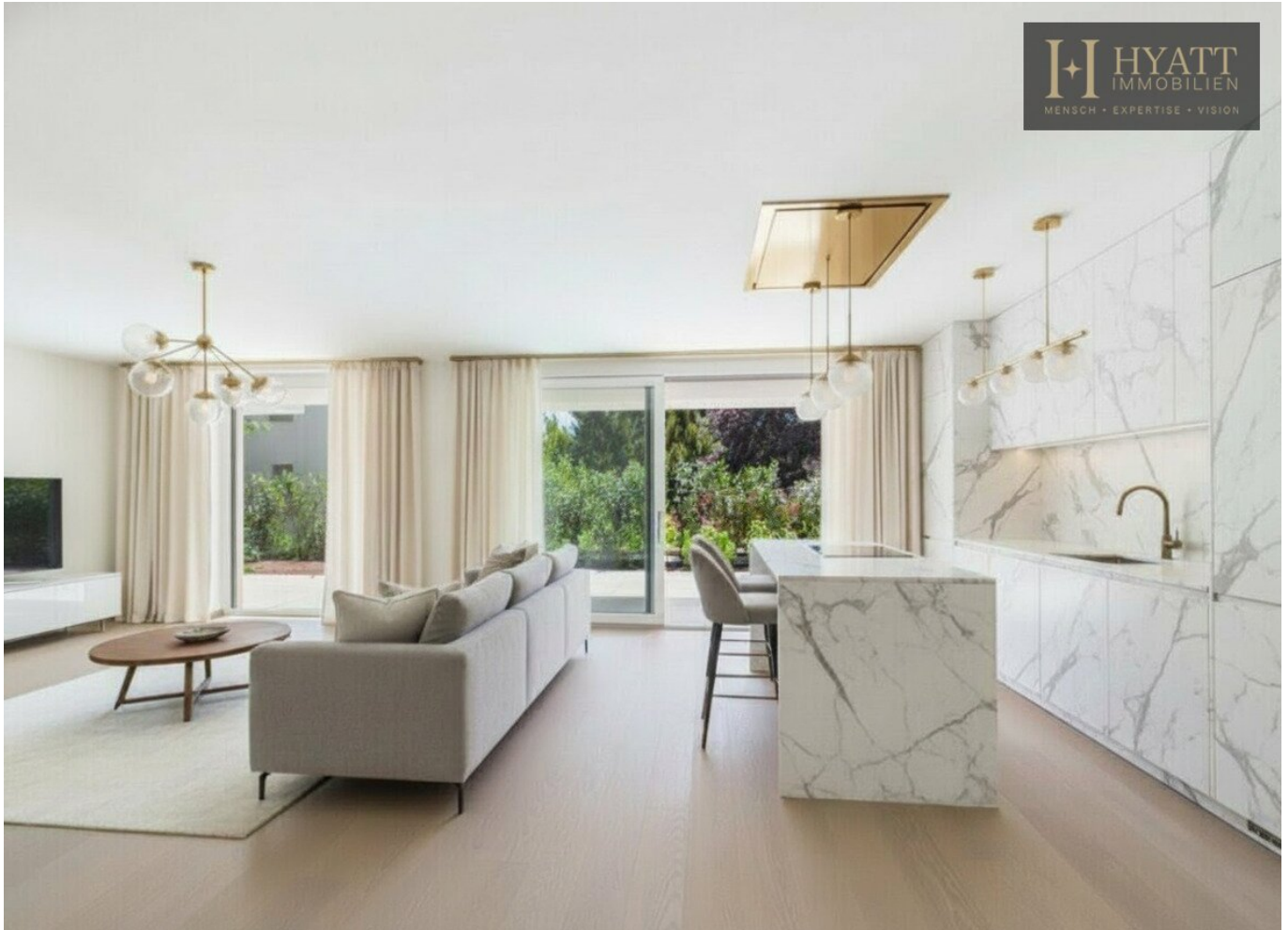


# Bezugsfertiges Wohnen zwischen Weinbergen und Wiener Lebensqualität



**Objektnummer: 1945/2349**

**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>	100,31 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	139,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	238,77 m <sup>2</sup>
<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>	1.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

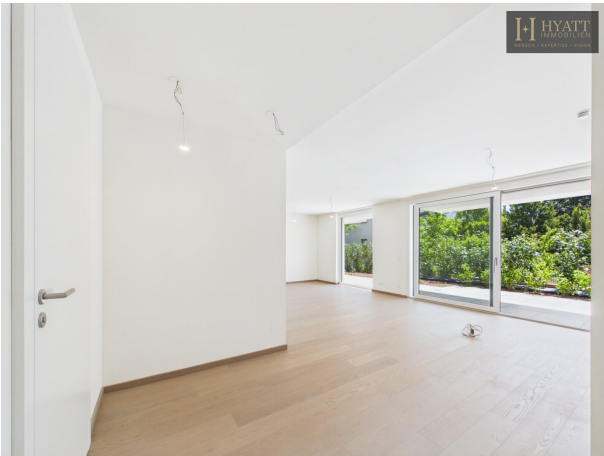
## Ihr Ansprechpartner



**Sofia Agnes Gal**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien







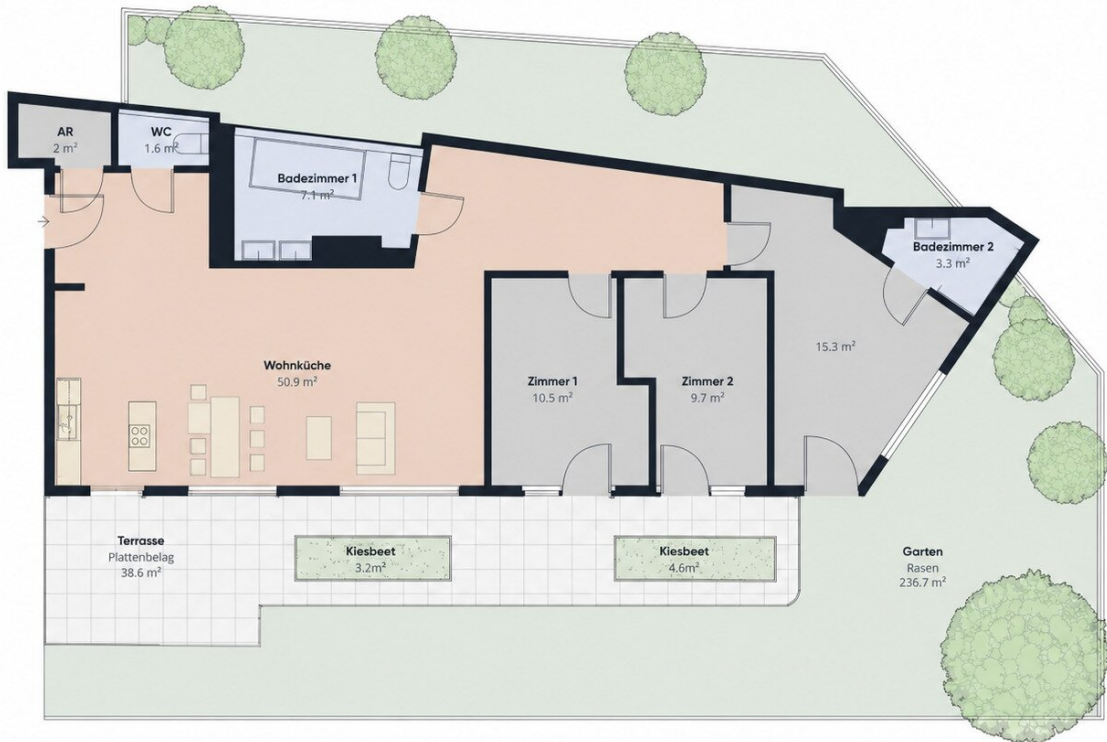












<b>Ungefähre Gesamtfläche<sup>TM</sup></b>	100.4 m <sup>2</sup>
<b>Balkone und Terrassen</b>	38.6 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	236.7 m <sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. 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.

TOP 1.4 vereint **großzügige Raumgestaltung**, **modernen Wohnkomfort** und **stilvolle Architektur** zu einem außergewöhnlichen Wohnerlebnis. Die lichtdurchflutete Wohnung überzeugt durch ihre **hochwertige Ausstattung**, die **durchdachte Raumaufteilung** und den harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Das Herzstück der Immobilie bildet die beeindruckende **offene Wohnküche** mit großzügigem Wohnbereich und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse sowie dem **privaten Garten**. Große Fensterflächen sorgen für ein besonders **helles und freundliches Wohngefühl** und schaffen eine exklusive Atmosphäre mit viel natürlichem Licht.

Die Wohnung verfügt über **drei vielseitig nutzbare Zimmer**, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Garderobe, einen Abstellraum sowie ein **separates Gäste-WC**.

Besonderes Highlight ist das elegante **Tageslicht-Badezimmer** mit Badewanne, Doppelwaschbecken und zusätzlichem WC. Zusätzlich bietet das moderne **Bad ensuite mit bodenebener Dusche** höchsten Wohnkomfort und unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Der großzügige **private Garten** erweitert den Wohnraum perfekt und bietet eine seltene Kombination aus **Ruhe, Privatsphäre** und exklusivem Freiraum – ideal für entspannte Stunden im Grünen, gesellige Abende oder Familienleben auf höchstem Niveau.

Die **durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien** und die moderne Architektur schaffen ein Wohngefühl, das Eleganz, Komfort und Funktionalität perfekt miteinander verbindet. TOP 1.4 eignet sich ideal für anspruchsvolle Eigennutzer sowie für Anleger, die eine **hochwertige und wertbeständige Immobilie** in begehrter Lage suchen.

**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