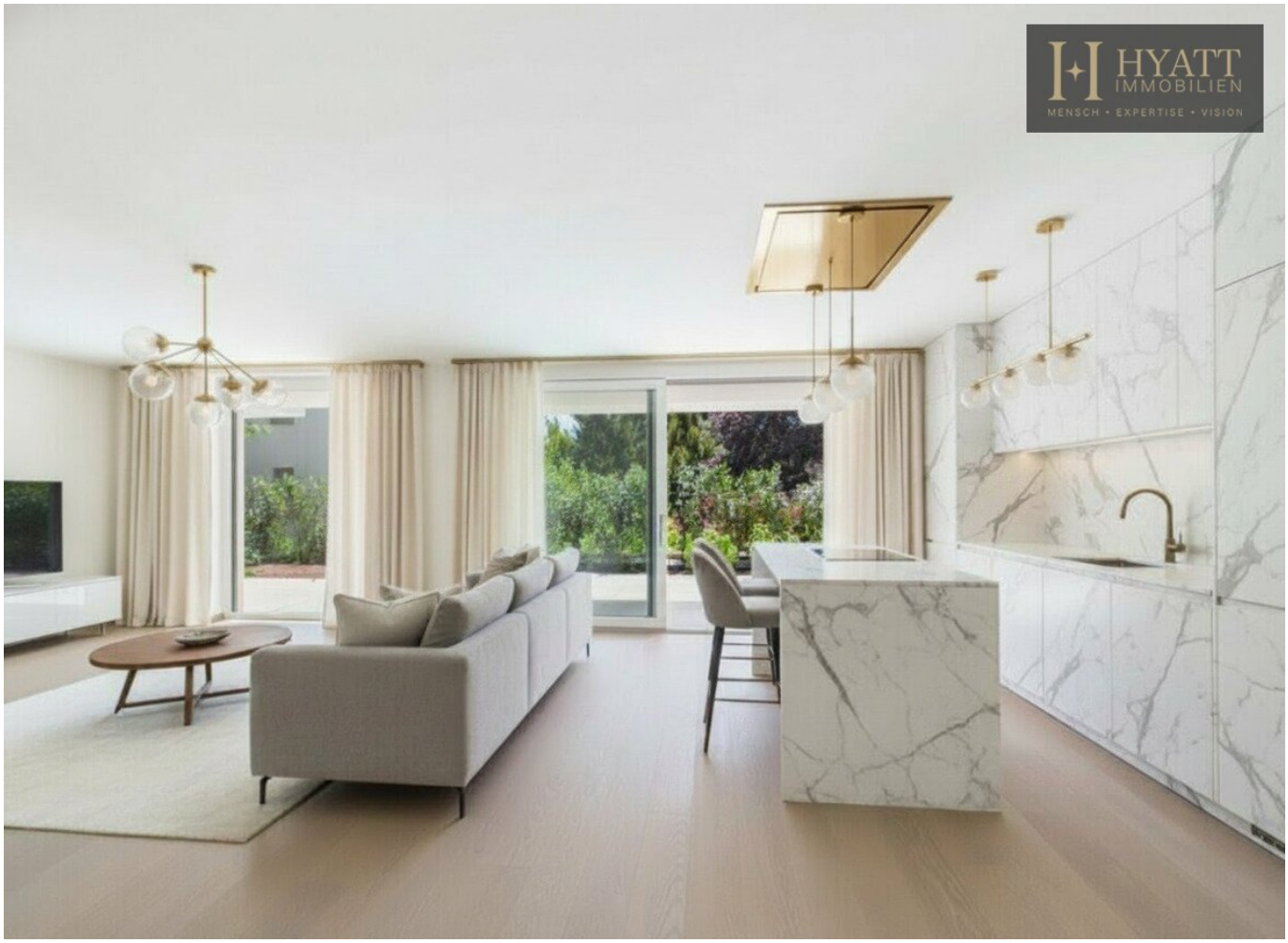
SELTEN ZU MIETEN. SCHWER ZU VERGESSEN. – NEUBAU-ERSTBEZUG ZWISCHEN WEINBERGEN & HEURIGEN



Objektnummer: 1945/2349

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,31 m²
Nutzfläche:	139,92 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	238,77 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,06 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	4.068,94 €
Kaltmiete (netto)	3.258,76 €
Kaltmiete	3.557,78 €
Betriebskosten:	265,96 €
Heizkosten:	132,23 €
USt.:	378,93 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





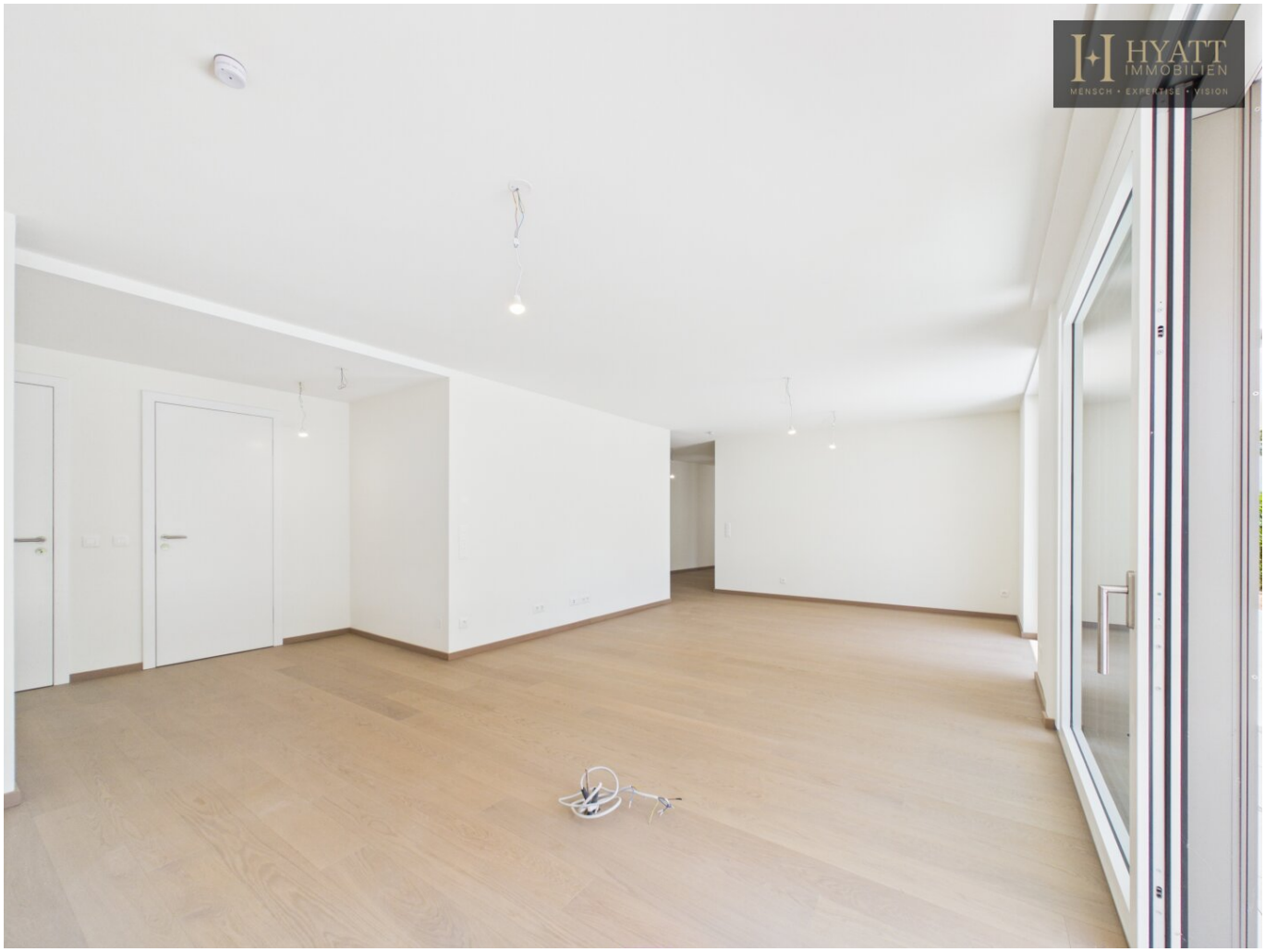


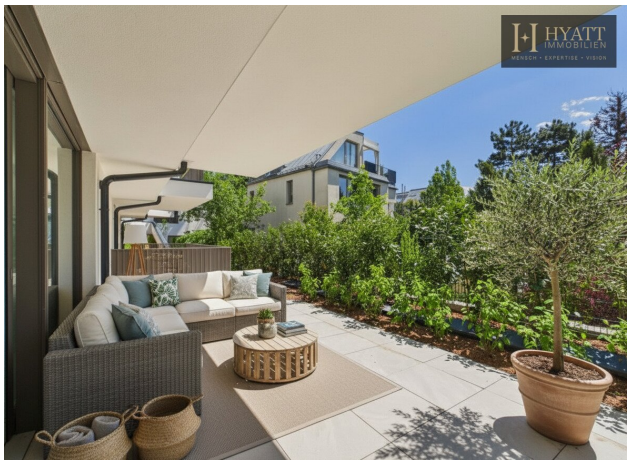












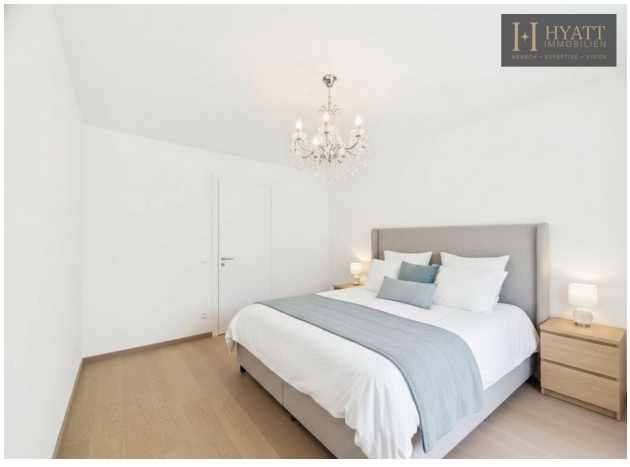






























HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

Ungefähre Gesamtfläche[1]
100.4 m²

Balkone und Terrassen
38.6 m²

Garten
236.7 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 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.

Großzügiger Erstbezug mit 4 Zimmern in bester Lage von Neustift am Walde

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens gelangt diese hochwertig ausgestattete Neubauwohnung **zur Vermietung**. Die Wohnung vereint großzügige Raumverhältnisse, modernen Wohnkomfort und eine hochwertige Ausstattung mit der idyllischen Umgebung von Neustift am Walde.

Mit einer Wohnfläche von rund **100 m²** bietet die Immobilie ein besonders großzügiges

Raumangebot. Die durchdachte Grundrissgestaltung schafft eine angenehme Verbindung zwischen gemeinschaftlichen Wohnbereichen und privaten Rückzugsräumen. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen der Wohnung ein helles und freundliches Wohnambiente.

Die Wohnung verfügt über insgesamt **4 Zimmer** und bietet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem großzügigen Wohnbereich können die weiteren Räume ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Dadurch eignet sich die Wohnung hervorragend für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder Personen, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Die hochwertige Neubauausstattung umfasst unter anderem **Fußbodenheizung mittels energieeffizienter Luftwärmepumpe**, edle Parkettböden, Smart-Home-Technologie, außenliegenden Sonnenschutz sowie Deckenleuchten. Eine Kühlung sorgt auch während der wärmeren Monate für angenehme Raumtemperaturen. Für zusätzlichen Komfort stehen ein Personenaufzug, ein Fahrradraum sowie eine Paketempfangsbox zur Verfügung. Die Wohnung ist zudem **barrierefrei und rollstuhlgerecht** ausgeführt.

Das im Jahr **2026** errichtete Wohnprojekt befindet sich im Erstbezug und überzeugt durch zeitgemäße Architektur, einen hohen Ausstattungsstandard und eine besonders ruhige Wohnlage.

Die Lage in Neustift am Walde verbindet naturnahes Wohnen mit hoher Wiener Lebensqualität. Die umliegenden Weinberge sowie zahlreiche 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. **100 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- Bad mit Fenster
- Badewanne

- Hochwertiger Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Kühlung
- Smart-Home-System
- Außenliegender Sonnenschutz
- Deckenleuchten
- Personenaufzug
- Barrierefrei & rollstuhlgerecht
- Fahrradraum
- Paketempfangsbox
- 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