

**Wo Wohnqualität Kapitalqualität wird.**



Hausansicht

**Objektnummer: 86332**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Agnesgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	9,85 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	1.520.200,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien











Grundriss 1. Dachgeschoss



23. Juli 2024 M 1:100  
0 1 5m

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenblötkungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Maß- und Wohnnutzflächenstoleranz ± 5%.

**Agnesgasse 9.**  
1. Dachgeschoss Top 09.  
Wohnanlage Agnesgasse.

Wohnen ca. 123,93 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 30,45 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 43,58 m<sup>2</sup>



bolldorfarchitekten



## Objektbeschreibung

### **CLOUD 9 – Exklusives Investment in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens**

Agnesgasse 9 – Investieren über den Dächern der Stadt

Im grünen Herzen von Sievering, dem noblen 19. Wiener Gemeindebezirk, entsteht mit CLOUD 9 ein einzigartiges Wohnbauprojekt für anspruchsvolle Anleger:innen. In erhöhter Ruhelage, umgeben von Weingärten, Villen und dem Wienerwald, treffen Nachhaltigkeit, Luxus und Werthaltigkeit aufeinander. Die exzellente Mikrolage und die Nähe zur Wiener Innenstadt (15 Fahrminuten) machen dieses Projekt zu einer attraktiven Kapitalanlage.

### **Investment-Highlights auf einen Blick**

- 11 exklusive Eigentumswohnungen mit 2,5 bis 5 Zimmern
- Wohnflächen von ca. 65 m<sup>2</sup> bis 169 m<sup>2</sup>
- Jede Einheit mit großzügigen Freiflächen: Gärten, Balkone oder Terrassen
- 11 Tiefgaragenplätze, optional mit E-Ladestation
- Photovoltaikanlage, Luftwärmepumpe, Deckenkühlung
- Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung

### **Attraktives Anlageobjekt mit nachhaltiger Perspektive**

CLOUD 9 kombiniert hochwertige Bauweise mit energieeffizienten Technologien – von der Photovoltaik bis zur Bauteilaktivierung zur Kühlung. Dadurch profitieren Anleger:innen nicht nur von niedrigen Betriebskosten, sondern auch von einer gesteigerten Nachfrage bei zukünftiger Vermietung oder Verwertung.

## **Premium-Ausstattung für höchste Ansprüche**

- Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster, Außenraffstores
- Edle Landhausdielen (Eiche), Feinsteinzeug in Nassräumen
- Hochwertige Sanitärmarken
- Einbruchshemmende Türen, Videosprechanlage
- Stilvolles, barrierefreies Entree
- Gemeinschaftsbereiche inkl. Yoga- & Fitnessraum, Wellnesszone mit Infrarotkabine und Kneippbecken

## **Standort mit nachhaltiger Wertentwicklung**

Sievering zählt zu den stabilsten und exklusivsten Wohngegenden Wiens. Die Kombination aus hoher Lebensqualität, Nahversorgung, Natur und Stadtnähe bietet ideale Voraussetzungen für langfristige Mietrenditen oder wertgesicherte Eigennutzung.

- Nähe zu American International School, Dominikanerinnen-Schule
- Vielfältiges Angebot an Heurigen, Gastronomie & Nahversorgern
- Hoher Freizeitwert: Cobenzl, Himmel, Stadtwanderweg 2

- Gute medizinische Versorgung (Rudolfinerhaus, Göttlicher Heiland)

### **Optimale Anbindung – hohe Lebensqualität**

- Buslinie 39A (Haltestelle Agnesgasse) direkt vor der Tür
- Direkte Verbindung zu U4, S-Bahn, Regionalzügen (Bahnhof Heiligenstadt)
- Wiener Innenstadt in 15–20 Min. mit dem Auto, 30 Min. öffentlich
- Flughafen Wien-Schwechat in ca. 30–35 Min. erreichbar

### **Ihr Investmentvorteil in einer raren Toplage**

Mit CLOUD 9 investieren Sie in ein hochwertiges Immobilienprojekt in einer selten verfügbaren Wohnlage Wiens. Die Kombination aus stilvoller Architektur, nachhaltiger Technik und exzellenter Mikrolage schafft die Grundlage für langfristige Wertstabilität

**Besuchen Sie unsere [Projektseite](#) für weiterführende Informationen, Grundrisse und Preisspiegel.**

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 600.100,- bis EUR 1.945.000,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 17,50 bis EUR 20,00 netto/m<sup>2</sup>

**Provisionsfrei für den Käufer!**

**Fertigstellung voraussichtlich Q4/2027**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <750m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <2.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <1.000m  
Polizei <1.750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.