

Bezugsfertiges Wohnen zwischen Weinbergen und Wiener Lebensqualität



Objektnummer: 1945/2352

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,67 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



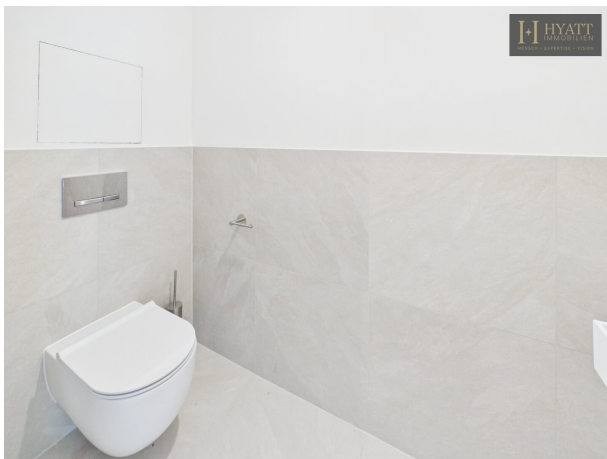
MA Nina Moser

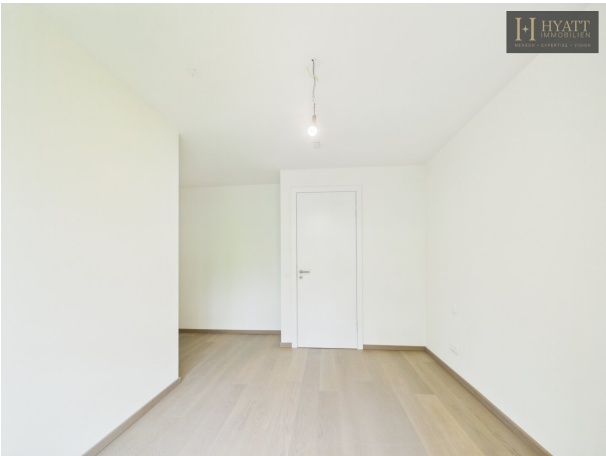
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781













Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

44.3 m²

Balkone und Terrassen

6.1 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

Wohnen, wo Wien am schönsten ist!!!

In begehrter Grünruhelage nahe Neustift am Walde präsentiert sich diese hochwertige Neubauwohnung in der Agnesgasse 45 als perfektes Zusammenspiel aus modernem Wohnkomfort, stilvoller Architektur und naturnahem Lebensgefühl. Eingebettet am Rande der Döblinger Weinberge entsteht hier ein Zuhause, das Ruhe, Licht und urbane Lebensqualität auf besondere Weise vereint.

Die Wohnung befindet sich in Stiege 2, Top 6 und überzeugt bereits beim ersten Eindruck mit ihrer außergewöhnlich angenehmen Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen und die offene

Raumgestaltung sorgen für ein helles, freundliches Wohngefühl und lassen die Räume den ganzen Tag über von natürlichem Licht durchfluten.

Auf rund 44,3 m² Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachter Grundriss, der jeden Quadratmeter optimal nutzt. Der offene Wohn- und Küchenbereich mit ca. 25,5 m² bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ein modernes, luftiges Ambiente mit direktem Zugang zum ca. 6,1 m² großen Balkon. Hier entsteht ein harmonischer Übergang zwischen Innen- und Außenbereich – ideal für entspannte Morgenstunden, ein Glas Wein am Abend oder ruhige Stunden mit Blick ins Grüne.

Das separate Schlafzimmer mit ca. 12,8 m² schafft einen angenehmen Rückzugsort mit ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Durch die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich wirkt die Wohnung besonders angenehm und wohnlich. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer mit ca. 4,1 m² sowie ein separates WC, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Das exklusive Neubauprojekt „AGNES“ vereint moderne Architektur, hochwertige Materialien und innovative Technik auf höchstem Niveau. Smart-Home-System, Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Deckenkühlung mittels Betonkernaktivierung sowie elektrische Außenbeschattung sorgen für ein energieeffizientes und zukunftsorientiertes Wohnerlebnis mit besonderem Komfort.

Die Lage zählt zu den gefragtesten Wohngegenden Wiens: traditionelle Heurige, charmante Cafés, Nahversorger und renommierte Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Ein Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional um € 55.000 erworben werden.

Die Wohnung wird unmöbliert verkauft.

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