

# Bezugsfertiges Wohnen zwischen Weinbergen und Wiener Lebensqualität



**Objektnummer: 1945/2341**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage      |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien            |
| Baujahr:                      | 2026                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 100,31 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 2                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Stellplätze:                  | 1                    |
| Garten:                       | 183,37 m²            |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,06 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78               |
| Kaufpreis:                    | 1.315.000,00 €       |
| Kaufpreis / m²:               | 13.109,36 €          |
| Provisionsangabe:             |                      |

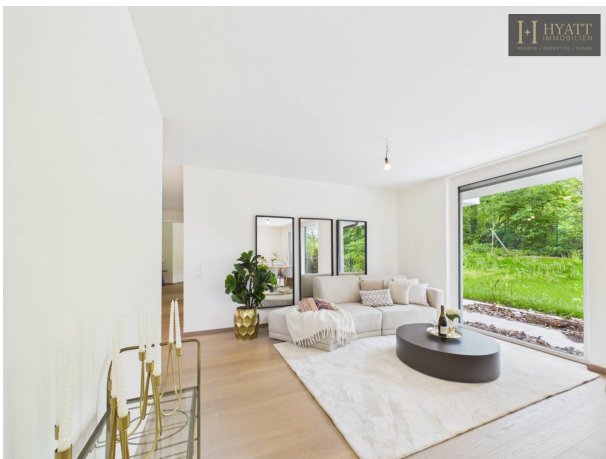
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

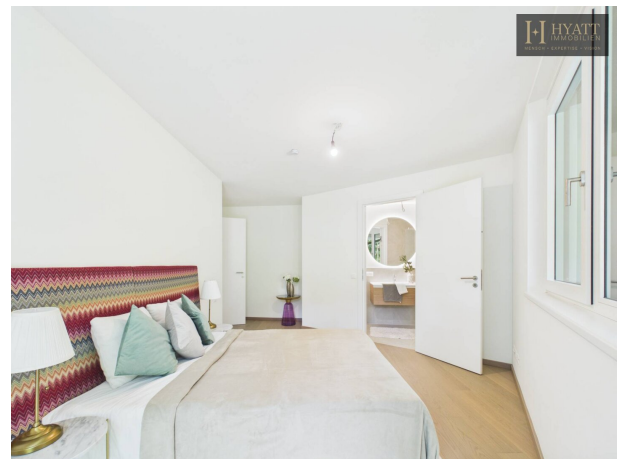
## Ihr Ansprechpartner

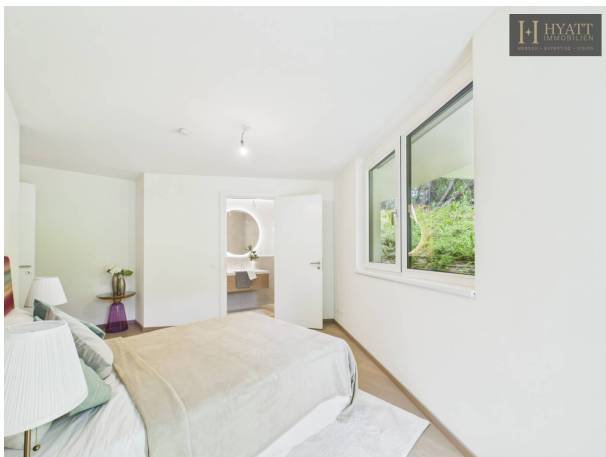


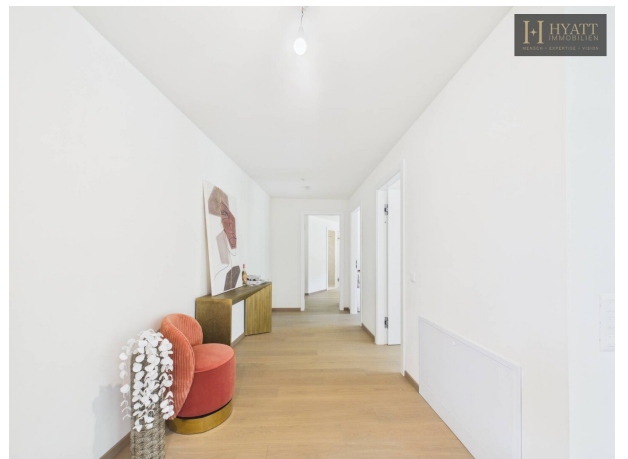
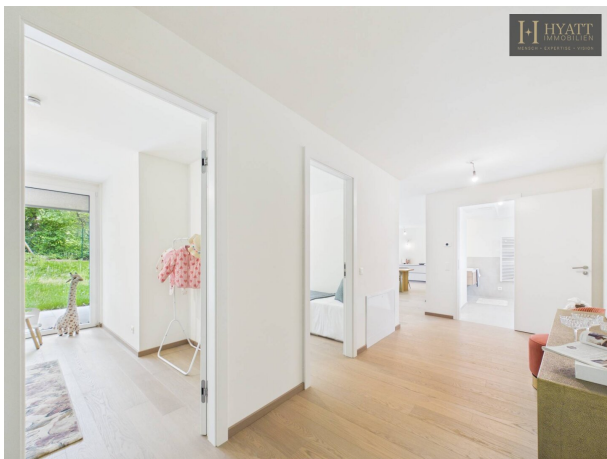
**MA Nina Moser**

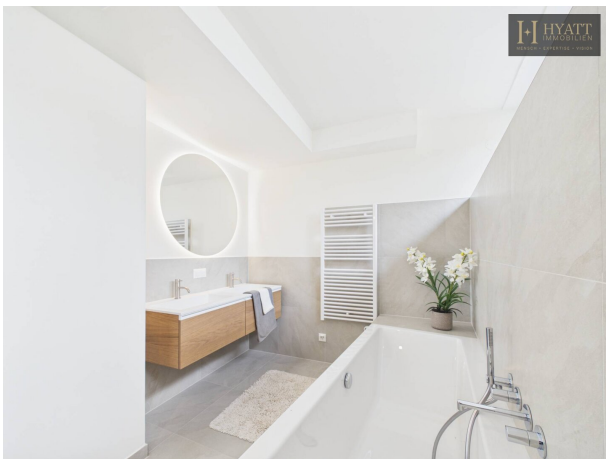
Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19











**Top 4 / Haus 2**

Stiege 2  
2. OG

**Wohnfläche**  
103.31 m<sup>2</sup>

**Terrasse**  
40.38 m<sup>2</sup>

**Garten**  
183.37 m<sup>2</sup>

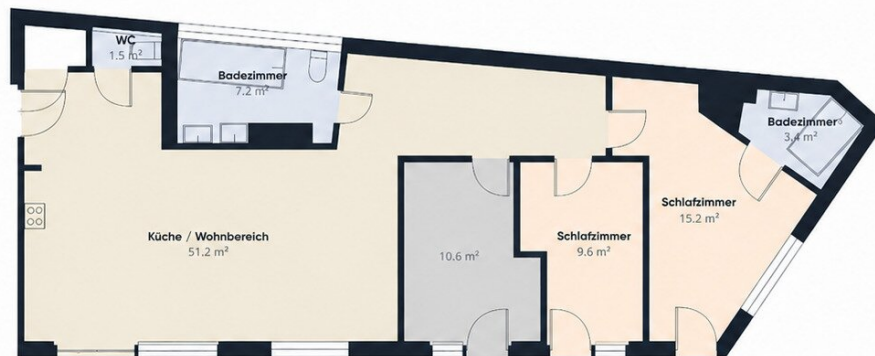
Berechnungen beziehen sich auf den  
RICCS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstäblichgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 1





Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
100.5 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 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

Hier schön formatiert zum einfachen Lesen und Kopieren:

Zwischen den Weinbergen von Neustift am Walde und der Ruhe einer der begehrtesten Döblinger Wohnlagen entfaltet diese außergewöhnliche Neubauwohnung in der Agnesgasse 45 ein Wohngefühl, das urbanen Komfort mit naturnaher Gelassenheit verbindet.

In absoluter Grünruhelage gelegen, präsentiert sich diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss (Stiege 2 / Top 4) als stilvoller Rückzugsort mit moderner Architektur,

durchdachter Raumplanung und lichtdurchfluteter Atmosphäre.

Bereits beim Betreten eröffnet sich ein beeindruckendes Raumgefühl: Der großzügige Wohn- und Essbereich mit rund 51 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung und schafft durch seine offene Gestaltung einen fließenden Übergang zwischen Kochen, Wohnen und Leben. Die großflächigen Panorama-Fenster lassen außergewöhnlich viel Tageslicht herein und verleihen dem gesamten Wohnbereich eine helle, luftige und einladende Stimmung – vom Morgenlicht bis zur Abendsonne.

Die intelligente Grundrissgestaltung trennt den Wohnbereich harmonisch von den privaten Rückzugsräumen. Zwei ruhig gelegene Schlafzimmer mit ca. 15,2 m<sup>2</sup> und 9,6 m<sup>2</sup> bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als stilvolles Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer oder elegantes Homeoffice. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer mit ca. 7,2 m<sup>2</sup>, ein zusätzliches Gäste-WC sowie einen praktischen Abstell-/Nebenraum mit ca. 10,6 m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Stauraum und Flexibilität schafft.

Die Wohnung verfügt über eine ungefähre Wohnfläche von ca. 100,5 m<sup>2</sup> und überzeugt nicht nur durch ihre Großzügigkeit, sondern vor allem durch die besondere Wohnqualität, die man in dieser Form nur selten findet: absolute Ruhe, viel Licht, offene Sichtachsen und das Gefühl, mitten im Grünen zu wohnen und dennoch hervorragend angebunden zu sein.

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

Besonders hervorzuheben ist die privilegierte Lage am Rande der Döblinger Weinberge: Spazierwege, traditionelle Heurige, charmante Cafés und zahlreiche Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer schnellen Verbindung in die Wiener Innenstadt. Renommierete Schulen und Freizeitmöglichkeiten machen diese Adresse auch langfristig zu einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens.

Die Wohnung wird unmöbliert verkauft. Die auf den Bildern dargestellte Einrichtung dient ausschließlich der Veranschaulichung und wurde im Rahmen eines professionellen Home-Stagings verwendet.

Zusätzlichen Komfort bietet ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil. Ein Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional um € 55.000 erworben werden.

Eine Wohnung für Menschen, die Großzügigkeit, Ruhe, Licht und stilvolles Wohnen in einer der schönsten Grünlagen Wiens suchen.

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