

Bezugsfertiges Wohnen zwischen Weinbergen und Wiener Lebensqualität



Objektnummer: 1945/2338

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,52 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	214,42 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,06 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	1.525.000,00 €
Provisionsangabe:	

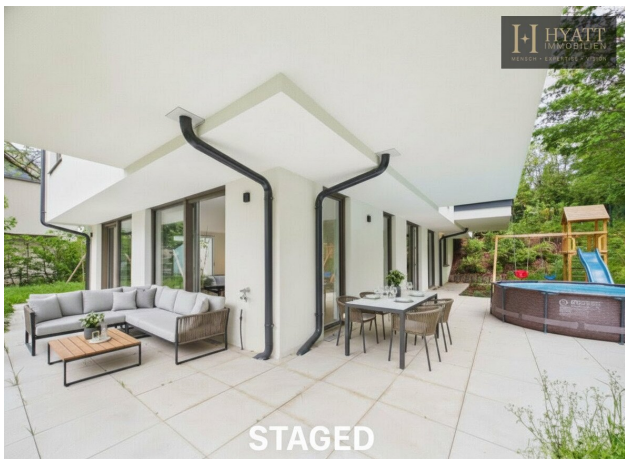
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

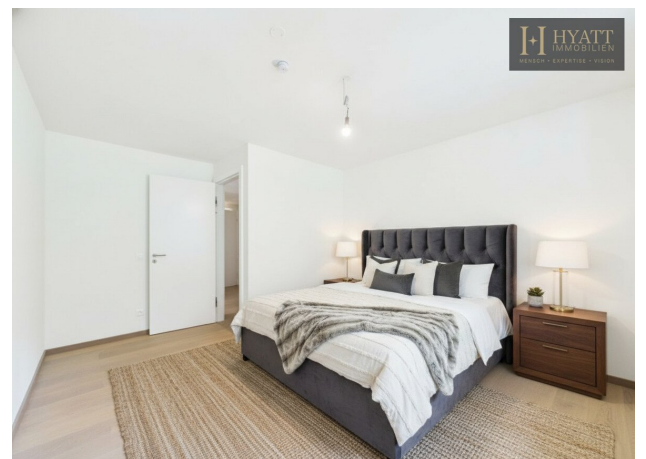
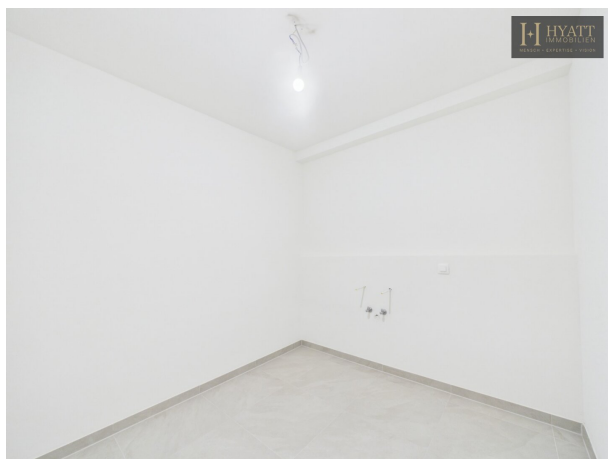
Ihr Ansprechpartner

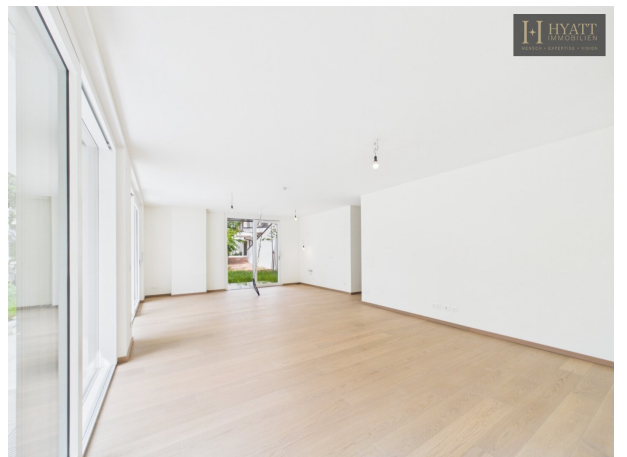
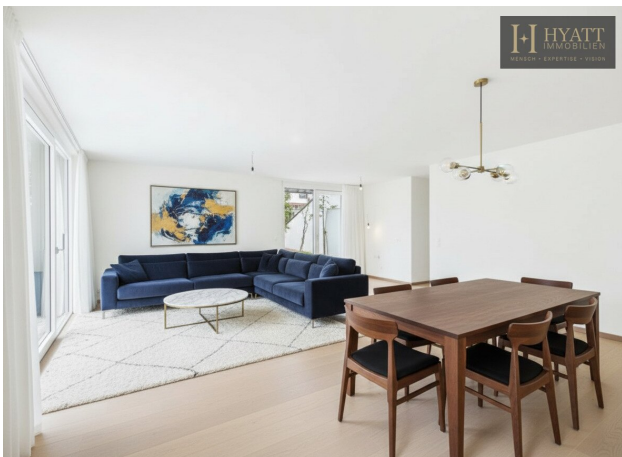


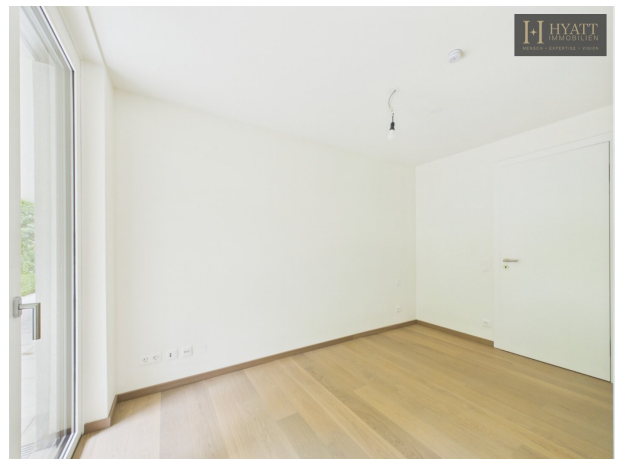
Sofia Agnes Gal

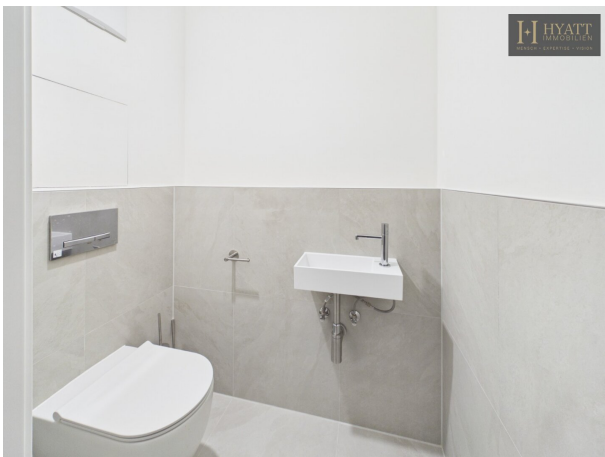
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

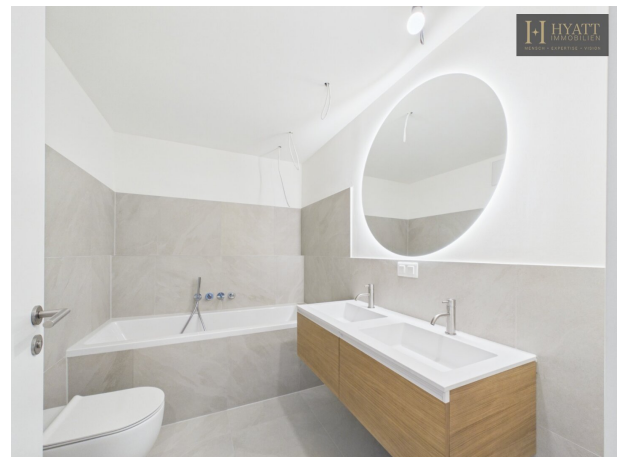
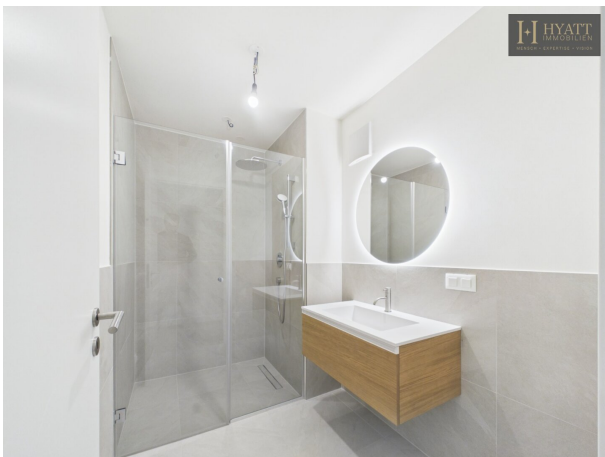














Etage 1

Top 1 / Haus 2

Stiege 2
1. OG

Wohnfläche
107.52 m²

Terrasse
56.9 m²

Garten
214.42 m²

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.

Exklusive Gartenwohnung mit großzügiger Terrasse und privatem Eigengarten in begehrter Grünlage

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung vereint **moderne Architektur, stilvolles Design** und ein einzigartiges Wohngefühl in absolut ruhiger Lage. Die Kombination aus **großzügigen Freiflächen**, einer **durchdachten Raumaufteilung** und lichtdurchfluteten Wohnbereichen schafft ein Zuhause auf höchstem Niveau.

Auf rund **107 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein modernes und offenes Wohnkonzept mit viel

natürlichem Licht und eleganter Atmosphäre. Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige **Wohnküche mit Essbereich**, die durch ihre offene Gestaltung und die großen Fensterflächen ein besonders angenehmes Wohngefühl vermittelt. Der direkte Zugang zur beeindruckenden Terrasse sowie zum privaten Garten sorgt für einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und erweitert den Wohnraum auf stilvolle Weise ins Freie.

Die Wohnung verfügt über ein **großzügiges Masterzimmer**, zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer, einen zentralen Vorraum mit Garderobenbereich sowie praktische Nebenräume wie Speis, Hauswirtschaftsraum und separates Gäste-WC. Die **perfekt durchdachte Raumaufteilung** bietet ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte und verbindet Funktionalität mit modernem Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight sind die außergewöhnlichen Außenflächen: Die rund **57 m² große Terrasse** sowie der ca. **214 m² große private Eigengarten** schaffen ein seltenes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität. Ob entspannte Sommerabende, stilvolle Outdoor-Lounge oder ein eigener Rückzugsort im Grünen – hier entsteht ein Wohngefühl wie im eigenen Haus.

Die großzügigen Fensterflächen sorgen in allen Räumen für eine helle und freundliche Atmosphäre und unterstreichen gemeinsam mit den klaren architektonischen Linien den modernen Charakter dieser besonderen Immobilie. Die ruhige Grünlage macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für alle, die Wert auf **Exklusivität, Ruhe und hohe Wohnqualität** legen.

Die Wohnung befindet sich in einer der **begehrtesten Wohnlagen Döblings** und verbindet naturnahes Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur. Neustift am Walde, idyllische Weinberge, traditionelle Heurige sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die besondere Lebensqualität dieser Lage.

Diese Immobilie eignet sich perfekt für anspruchsvolle Eigennutzer ebenso wie für Anleger, die eine **wertbeständige Immobilie in Bestlage** suchen.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich um € 55.000,- erworben werden.

Die dargestellten Visualisierungen bzw. Möblierungen wurden teilweise mittels KI bearbeitet und dienen ausschließlich zur besseren Veranschaulichung möglicher Einrichtungsideen. Die Wohnung wird **unmöbliert** übergeben.

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