Bezugsfertiges Wohnen zwischen Weinbergen und Wiener Lebensqualität

Objektnummer: 1945/2351

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,80 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,06 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	1.038.000,00 €

Provisionsangabe:

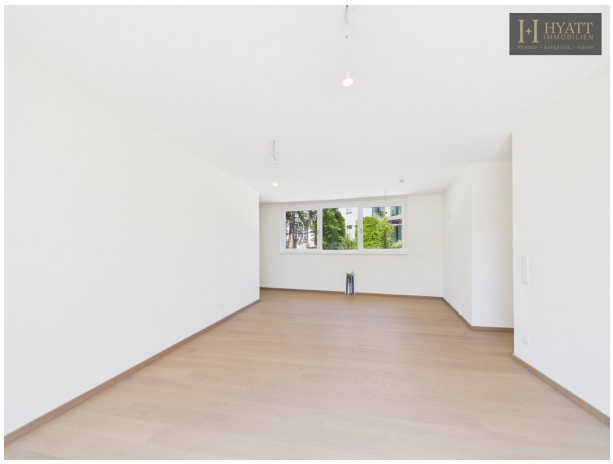
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

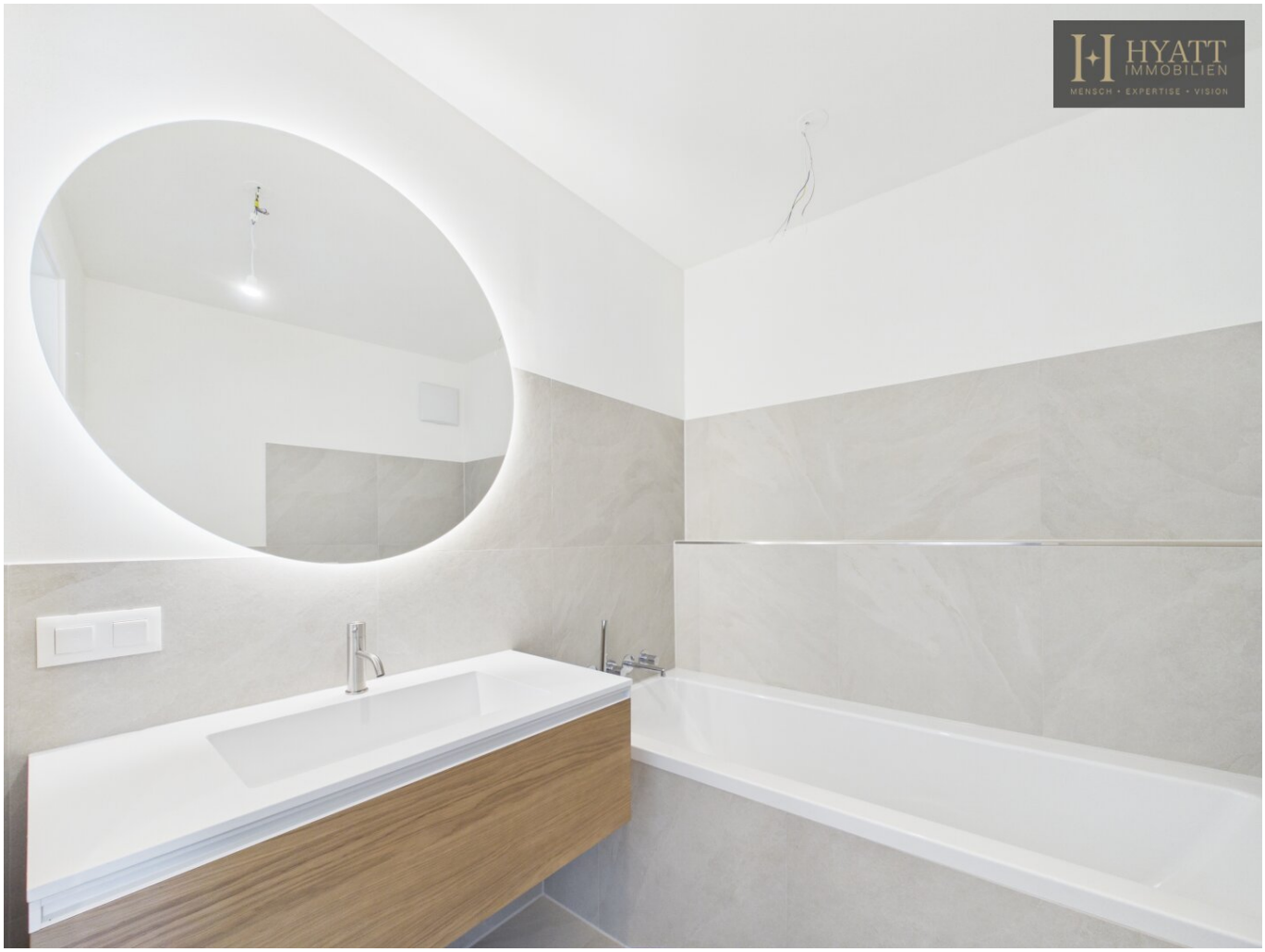
Ihr Ansprechpartner

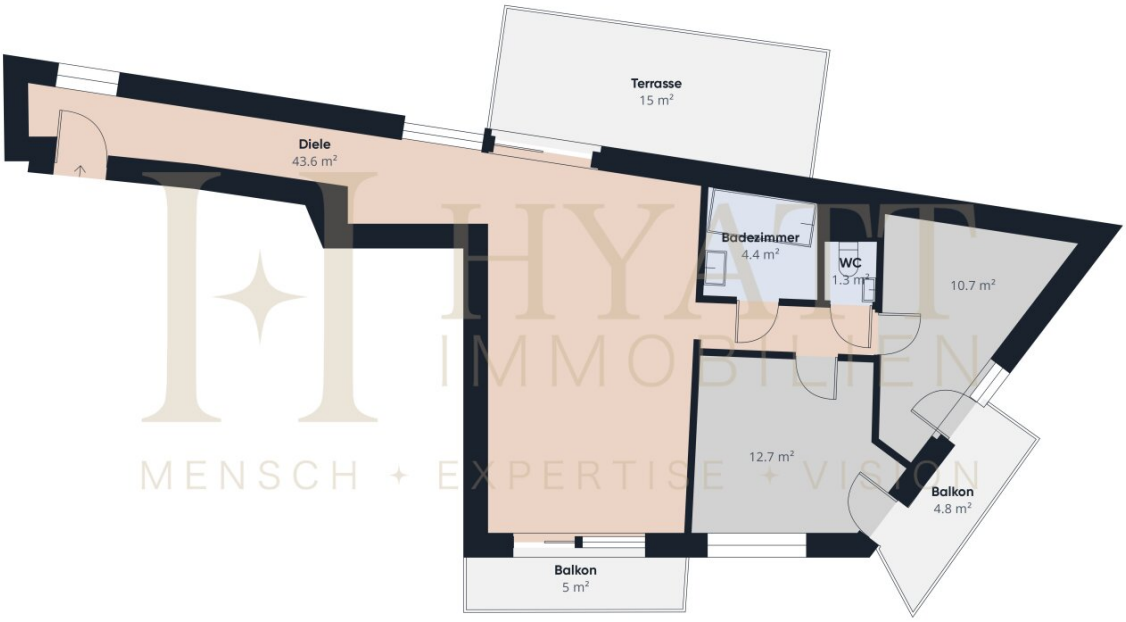
MA Nina Moser

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781







HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

W
S N
E

Ungefähre Gesamtfläche(1)
72.7 m²

Balkone und Terrassen
24.8 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.

Lichtdurchfluteter Erstbezug mit großzügigen Freiflächen in Neustift am Walde

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, eingebettet in die grüne Umgebung von Neustift am Walde, präsentiert sich diese hochwertig ausgestattete Neubauwohnung als ideales Zuhause für alle, die Ruhe, Wohnkomfort und Freiflächen in perfekter Balance suchen.

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von rund **72,7 m²** und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie insgesamt **24,8 m² Freiflächen**, verteilt auf eine großzügige Terrasse

und zwei Balkone.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine außergewöhnlich großzügige Diele mit rund **43,6 m²**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und der Wohnung ein besonders offenes Raumgefühl verleiht. Von hier aus gelangen Sie in zwei gut geschnittene Zimmer mit ca. **12,7 m²** und **10,7 m²**, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer eignen.

Das moderne Badezimmer mit rund **4,4 m²** wird durch ein separates WC ergänzt und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Besonders hervorzuheben sind die attraktiven Außenflächen: Die großzügige **Terrasse mit ca. 15 m²** lädt zum Entspannen, Frühstücken im Freien oder gemütlichen Abenden mit Freunden ein. Ergänzt wird sie durch zwei weitere Balkone mit rund **5 m²** beziehungsweise **4,8 m²**, die zusätzlichen Freiraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten schaffen.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen der Wohnung eine freundliche, helle Wohnatmosphäre. Die ruhige Lage, die hochwertige Neubauausstattung und die Nähe zu den Weinbergen sowie den beliebten Heurigen von Neustift am Walde schaffen eine Wohnqualität, die in Wien nur selten zu finden ist.

Die Ausstattung umfasst unter anderem Fußbodenheizung mittels energieeffizienter Luftwärmepumpe, hochwertige Parkett- und Fliesenböden, Smart-Home-Technologie, Glasfaseranschluss, außenliegenden Sonnenschutz, Personenaufzug sowie eine barrierefreie und rollstuhlgerechte Ausführung.

Highlights auf einen Blick

- Erstbezug Neubau (Baujahr 2026)
- Ca. 72,7 m² Wohnfläche
- Ca. 24,8 m² Freiflächen
- 2 Zimmer
- Großzügige Diele mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Terrasse mit ca. 15 m²

- Zwei zusätzliche Balkone
- Modernes Badezimmer
- Separates WC
- Fußbodenheizung & Luftwärmepumpe
- Smart Home
- Glasfaseranschluss
- Barrierefrei & rollstuhlgerecht
- Personenaufzug
- Absolute Ruhelage in Neustift am Walde

Ein Tiefgaragenplatz kann zusätzlich für € 55.000,- erworben werden.

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