

# Bezugsfertiges Wohnen zwischen Weinbergen und Wiener Lebensqualität



**Objektnummer: 1945/2350**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 117,50 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 195,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 195,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 32,06 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,78                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 2.148.000,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**MA Nina Moser**

Hyatt Immobilien GmbH





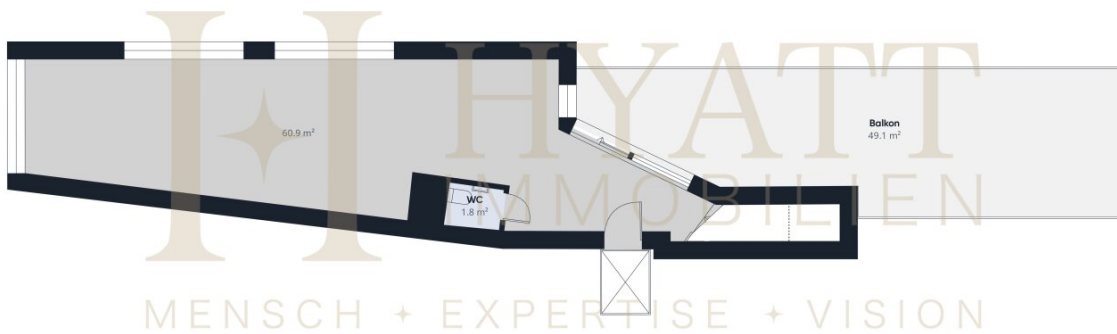












**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

62.7 m<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**

49.1 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

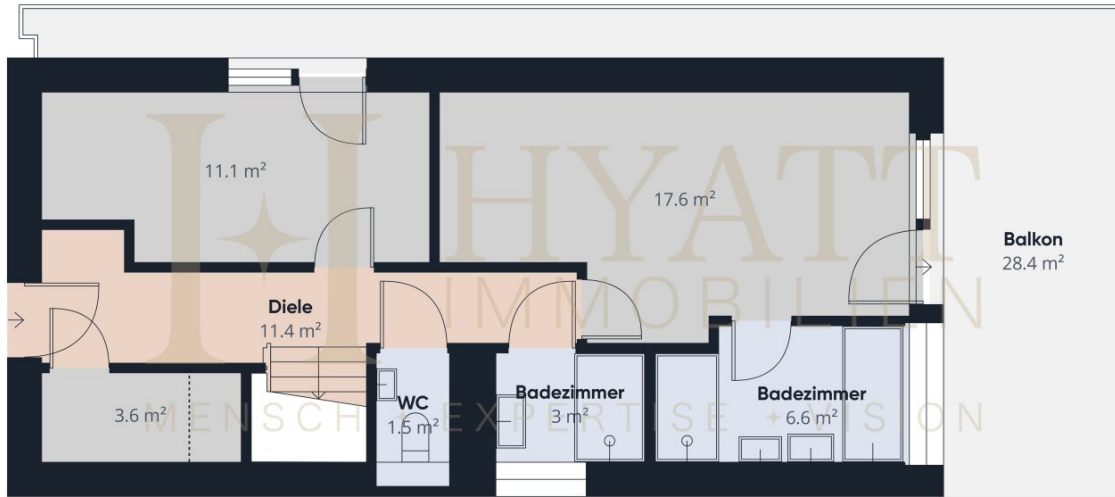
----- Unter 1.5 m

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

GIRAFFE 360



Etage 1



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

54.8 m<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**

28.4 m<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

0.9 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

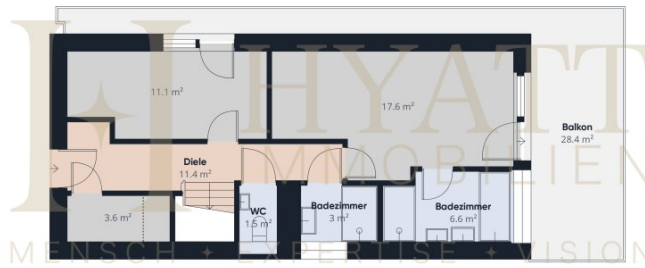
----- Unter 1.5 m

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

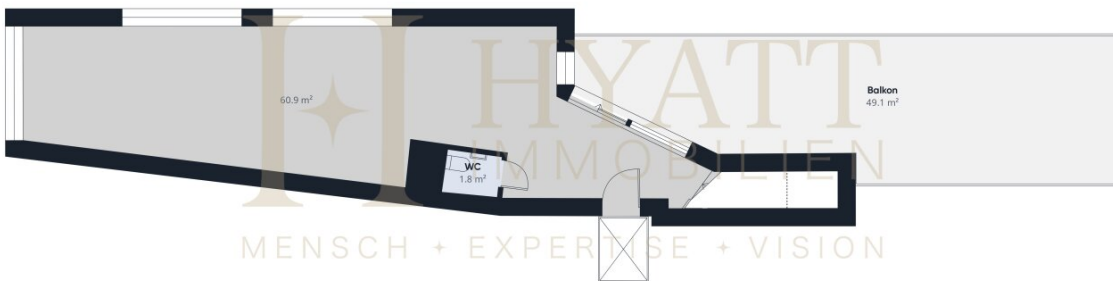
GIRAFFE 360



Etage 0



Etage 0



Etage 1

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

117.5 m<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**

77.5 m<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

0.9 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1.5 m

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

### **Exklusives Wohnen über den Dächern von Neustift am Walde – Erstbezug mit Panorama-Terrassen**

In begehrter Ruhelage von Neustift am Walde erwartet Sie diese außergewöhnliche Neubau-Maisonette mit großzügigen Freiflächen, hochwertiger Ausstattung und einem beeindruckenden Ausblick über die grüne Umgebung bis hin zur Stadt.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet rund **117,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie beeindruckende **77,5 m<sup>2</sup> Terrassen- und Balkonflächen**. Die durchdachte Raumaufteilung verbindet Großzügigkeit, Licht und Flexibilität auf ideale Weise.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus zwei helle Zimmer mit ca. **11,1 m<sup>2</sup>** und **17,6 m<sup>2</sup>** erschlossen werden. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei modern ausgestattete Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum. Vom größeren Zimmer aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon mit rund **28,4 m<sup>2</sup>**, der zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft.

Das Herzstück der Wohnung befindet sich im Obergeschoss: Ein beeindruckender, offen gestalteter Wohnbereich mit rund **60,9 m<sup>2</sup>** bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Essen und Arbeiten. Die großen Fensterflächen sorgen für ein außergewöhnlich helles Wohngefühl und lassen Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verschmelzen.

Von hier aus betreten Sie die spektakuläre Dachterrasse mit rund **49,1 m<sup>2</sup>**, die zu den absoluten Highlights dieser Immobilie zählt. Genießen Sie entspannte Stunden mit traumhaftem **Fernblick**, herrlichem **Grünblick** auf die umliegenden Weinberge und Grünflächen sowie einem attraktiven **Stadtblick**. Die südöstliche Ausrichtung sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und viele Sonnenstunden vom Morgen bis in den Nachmittag.

Die Wohnung überzeugt darüber hinaus durch ihre hochwertige Neubausausstattung: Fußbodenheizung mittels energieeffizienter Luftwärmepumpe, Parkett- und Fliesenböden, Smart-Home-System, außenliegenden Sonnenschutz, Glasfaseranschluss, Personenaufzug sowie barrierefreie und rollstuhlgerechte Ausführung bieten höchsten Wohnkomfort für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Dank der absoluten Ruhelage, der ausgezeichneten Infrastruktur und der naturnahen Umgebung verbindet dieses Zuhause exklusives Wohnen mit hoher Lebensqualität – eine seltene Gelegenheit in einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens.

## Highlights auf einen Blick

- Erstbezug Neubau (Baujahr 2026)
- Ca. **117,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- Ca. **77,5 m<sup>2</sup> Terrassen- und Balkonflächen**
- Großzügiger Wohnbereich mit ca. **60,9 m<sup>2</sup>**

- 2 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 2 separate WCs
- Südost-Ausrichtung
- Fernblick, Stadtblick und Grünblick
- Absolute Ruhelage
- Fußbodenheizung & Luftwärmepumpe
- Smart Home
- Glasfaseranschluss
- Barrierefrei & rollstuhlgerecht
- Personenaufzug
- Tiefgarage möglich
- Ein Tiefgaragenplatz kann zusätzlich für € 55.000,- erworben werden.

Eine Immobilie für alle, die Großzügigkeit, Licht, Ruhe und außergewöhnliche Freiflächen in bester Lage von Neustift am Walde zu schätzen wissen.

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