

Bezugsfertiges Wohnen zwischen Weinbergen und Wiener Lebensqualität



Objektnummer: 1945/2348

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,22 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

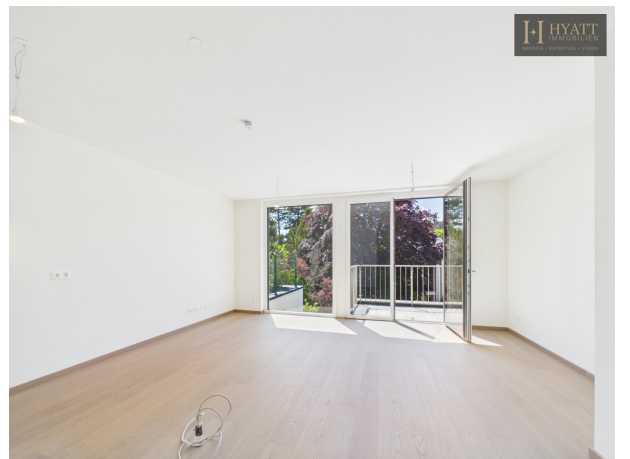
Ihr Ansprechpartner

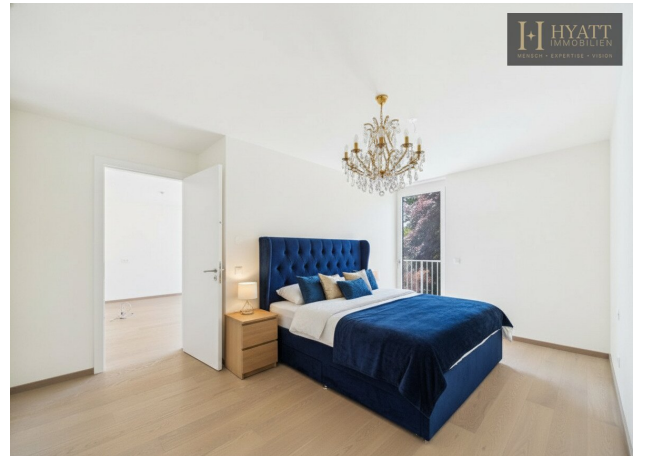


Sofia Agnes Gal

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

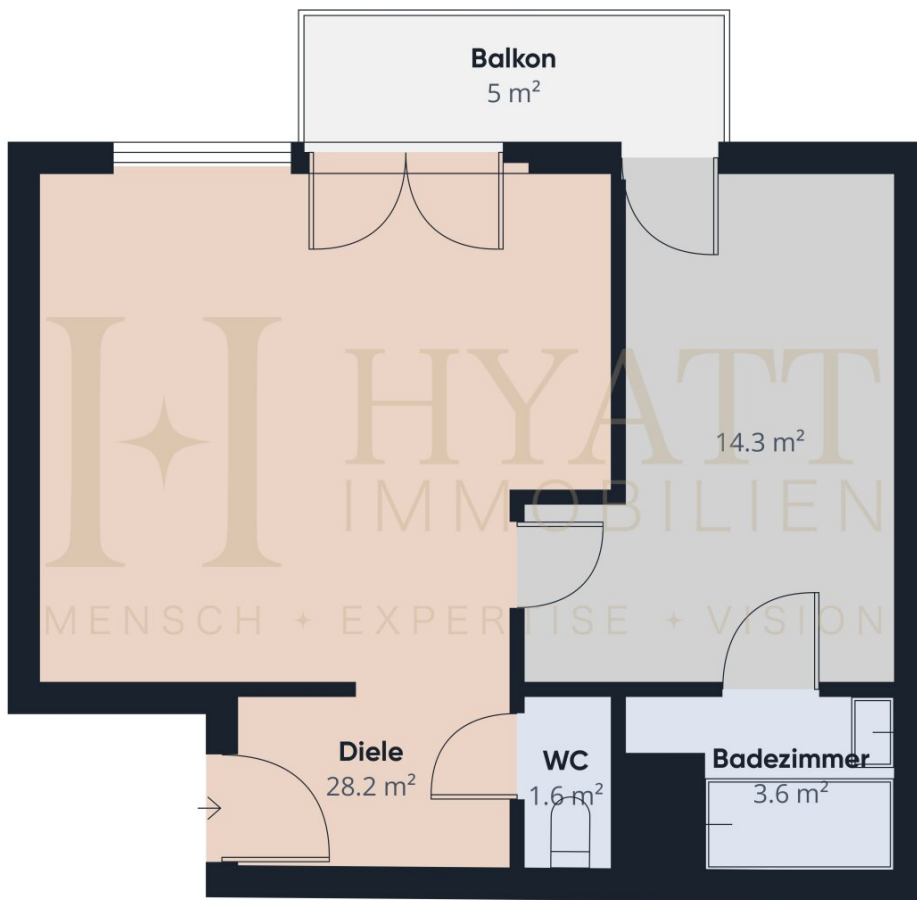
T +43 1 9561781











Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

47.7 m²

Balkone und Terrassen

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.

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.

TOP 1.3 vereint **modernes Design, hochwertige Ausstattung** und ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl in perfekter Balance. Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der **großzügige Vorraum** mit seiner offenen und einladenden Atmosphäre, die sich harmonisch durch die gesamte Wohnung zieht.

Die stilvoll gestaltete **Wohnküche** bildet das Herzstück der Immobilie und bietet dank der **großen Fensterflächen** ein **lichtdurchflutetes Ambiente** mit direktem Zugang zum Balkon. Hier entstehen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich – ideal für entspannte Morgenstunden, gemütliche Abende oder gesellige Momente mit Familie und Freunden.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und die ruhige Ausrichtung, wodurch ein perfekter Rückzugsort zum Entspannen geschaffen wird. Ergänzt wird die Wohnung durch ein **modernes Badezimmer mit eleganter Dusche** sowie ein **separates WC**, das zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Die **durchdachte Raumaufteilung** nutzt jeden Quadratmeter optimal aus und sorgt gemeinsam mit den hellen Materialien, klaren Linien und der modernen Architektur für ein exklusives Wohngefühl. Große Fensterfronten lassen viel natürliches Licht in die Räume und verleihen der Wohnung eine besonders freundliche und hochwertige Atmosphäre.

TOP 1.3 eignet sich perfekt für Eigennutzer, die **stilvolles Wohnen in ruhiger Lage** suchen, ebenso wie für Anleger, die Wert auf **Qualität, Lage** und **langfristige Wertbeständigkeit** legen. Eine Immobilie, die modernes Wohnen, Komfort und Eleganz auf besondere Weise vereint.

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

Die dargestellten Fotos wurden teilweise **virtuell gestaged**, um Ihnen ein noch besseres Gefühl dafür zu vermitteln, wie stilvoll und harmonisch Ihr zukünftiges Zuhause eingerichtet werden kann.

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