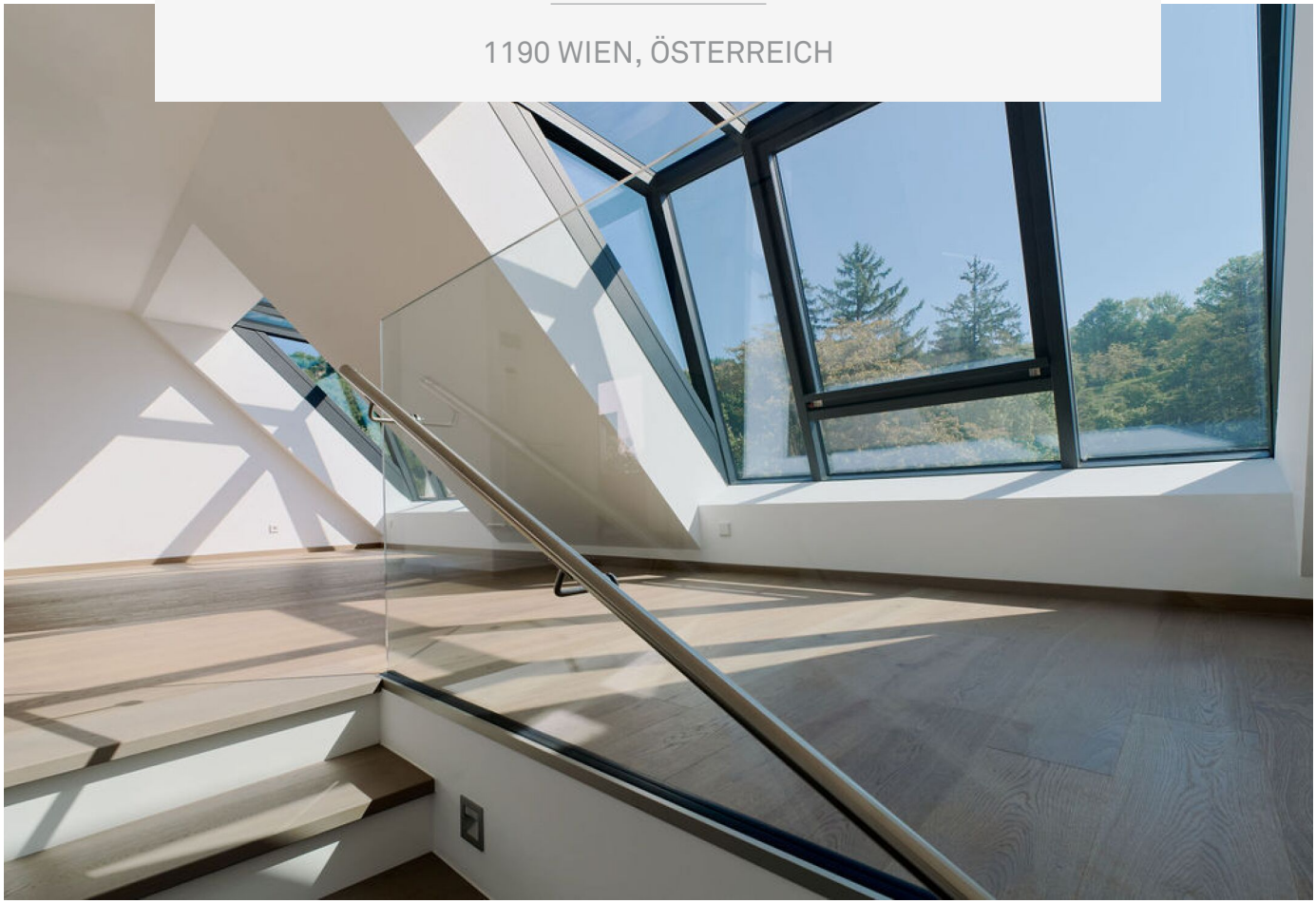
OBJEKT
65338

AKKADIA
IMMOBILIEN

ZUR SCHÖNEN AGNES – ERSTBEZUG: 3 -ZIMMER-DACHGESCHOSS-MAISONETTE MIT DACHTERRASSE & WEINBERGBLICK IN SIEVERING // PROVISIONSFREI

1190 WIEN, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Wohnfläche	112,17 m²
Nutzfläche	98,34 m²
Zimmer	3
Bäder	1
WC	1
Abstellräume	1
Balkone	2 / 13,29 m²
Terrassen	1 / 37,24 m²
Beziehbar	sofort
Stockwerk	DG1 + DG2
Zustand	Erstbezug
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Massiv
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Erdwärme, Solarenergie
Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Belüftung:	Gebläsekonvektor (fan coil), Kühlung
Energietyp:	Neubaustandard
Ausblick:	Grünblick
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
Elektrik:	DV- / EDV-Verkabelung, IT-Verkabelung Cat 7, Glasfaseranbindung, E-Ladestation für KFZ, Photovoltaik Anlage, Smart Home System
WCs:	Gäste-WC
Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Kinderspielplatz, Paketempfangsbox, Terrassennutzung

KOSTEN

Kaufpreis	1.090.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	216,35 €	21,64 €
Reparaturrücklage	19,67 €	

Energieausweis gültig bis	10.02.2029
Heizwärmebedarf	B 36,45 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	A 0,79

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Mit dem Projekt **„Zur Schönen Agnes“** entsteht ein hochwertiges Neubauensemble in einer der traditionsreichsten Wohnlagen des 19. Wiener Gemeindebezirks. Die Architektur greift Elemente des Wiener Biedermeiers auf und verbindet diese mit hohen Anforderungen an Energieeffizienz und hochwertig ausgeführter Neubauweise.

Begrünte Arkadengänge, großzügige private Freiflächen und ein nachhaltiges Energiekonzept prägen das Erscheinungsbild des Projekts. Die Energieversorgung erfolgt über eine hauseigene Geothermieanlage und unterstreicht den Anspruch an Effizienz, Langlebigkeit und Zukunftsfähigkeit.

Die Ausstattung der einzelnen Einheiten ist auf Langlebigkeit und präzise Ausführung ausgelegt. Materialwahl, Detailumsetzung und technische Systeme greifen stimmig ineinander und schaffen ein dauerhaft komfortables Wohnumfeld. Architektur und Lage verbinden sich hier zu einem Wohnumfeld von außergewöhnlicher Qualität in einer der besten Wohnlagen des Bezirks.

Entwickelt wird das Projekt von **Ulreich Bauträger**, einem inhabergeführten und mehrfach ausgezeichneten Familienbetrieb mit über 25 Jahren Erfahrung. Die eigene Hausverwaltung und die langfristige Betreuung der Objekte stehen für einen Qualitätsanspruch, der weit über die Fertigstellung hinausreicht.

„Zur Schönen Agnes“ steht für anspruchsvolles Wohnen im Grünen – mit architektonischer Klarheit, sorgfältiger Umsetzung und nachhaltiger Substanz.

Objektbeschreibung

Top 22 in Stiege 1 präsentiert sich als großzügige Dachgeschoss-Maisonette über zwei Ebenen und verbindet eine klare Grundrissstruktur mit attraktiven Freiflächen und hochwertiger Ausstattung.

Mit ca. **98,34 m² Wohnnutzfläche** bietet diese **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung** ein komfortables Wohnkonzept, das sich ideal für Paare, anspruchsvolle Eigennutzer oder Personen mit erhöhtem Platzbedarf eignet. Ergänzt wird die Wohnfläche durch zusätzliche **Freiflächen von insgesamt ca. 37,24 m²**.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich im Obergeschoss.

Der offen gestaltete **Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 45,01 m²** überzeugt durch seine Weitläufigkeit und sorgt durch großzügige Fensterflächen sowie die markanten Dachgaupen für eine besonders helle und freundliche Wohnatmosphäre. Die großflächigen Verglasungen eröffnen einen schönen Blick in die grüne Umgebung von Sievering und schaffen ein besonderes Wohngefühl im Dachgeschoss.

Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf den **Balkon mit ca. 8,55 m²,** angenehm ins Freie erweitert und attraktive Ausblicke in die umliegende Grünlandschaft bietet.

Eine stilvolle **Innentreppenanlage mit Glasgeländer** verbindet die beiden Ebenen der Wohnung und unterstreicht den modernen architektonischen Charakter der Dachgeschoss-Maisonette.

Die privaten Räume befinden sich im unteren Geschoss der Wohnung. Hier stehen **zwei separat begehbare Schlafzimmer** zur Verfügung, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – ergeben. Die großzügigen Dachflächenfenster sorgen auch in diesen Räumen für eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Das **Badezimmer mit Badewanne und Dusche** sorgt gemeinsam mit einem **separaten WC** für hohen Wohnkomfort. Ein **Abstellraum bzw. Technikraum**, ein **Schrankraum** sowie der großzügige **Vorraum** bieten zusätzlichen Stauraum und unterstreichen die funktionale Planung der Wohnung.

Ein besonderes Highlight bildet die **großzügige Dachterrasse mit ca. 23,95 m²**, die gemeinsam mit dem **Balkon mit ca. 8,55 m²** sowie einem weiteren **Balkon mit ca. 4,74 m²** eine Freifläche von insgesamt **ca. 37,24 m²** bietet. Von hier aus genießt man einen attraktiven Blick in die grüne Umgebung von Sievering und Richtung Wienerwald – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Auch die Ausstattung entspricht dem hohen Qualitätsanspruch des Projekts: **Eichenparkett der Marke Scheucher**, **3-fach verglaste Fenster mit elektrischem Sonnenschutz**, **Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung** sowie ein **Smart-Home-System (KNX)** sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Ein **Kellerabteil** steht als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung. Optional können **Tiefgaragenstellplätze mit Vorbereitung für E-Mobilität** erworben werden.

Highlights auf einen Blick

- ca. **98,34 m² Wohnnutzfläche** zzgl. **37,24 m² Freifläche**
- **3-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette über zwei Ebenen**
- **großzügige Dachterrasse ca. 23,95 m²** mit Blick in die grüne Umgebung von Sievering
- **Balkon ca. 8,55 m²** direkt angrenzend zum Wohnbereich
- **zweiter Balkon ca. 4,74 m²** im unteren Geschoss
- großzügiger **Wohn-/Ess-/Kochbereich ca. 45,01 m²** im Obergeschoss
- markante **Panoramagaupen mit großflächiger Verglasung**
- **2 separat begehbare Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Badewanne und Dusche** mit Ausstattung der Linie **Laufen Pro**
- **separates WC**

- **Schrankraum sowie Abstellraum / Technikraum**
- hochwertige **Innentreppenanlage mit Glasgeländer**
- hochwertiges **Eichenparkett (Landhausdiele) der Marke Scheucher**
- **3-fach verglaste Fenster mit elektrisch steuerbarem Sonnenschutz**
- **Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung**, zusätzliche Kühlung über **Fan-Coil-System**
- **Smart-Home-System (KNX BUS)** zur Steuerung von Beleuchtung, Heizung, Kühlung und Sonnenschutz
- **Sicherheitseingangstüre WK3 mit Mehrfachverriegelung**
- **Kellerabteil**
- **optionaler Tiefgaragenstellplatz mit E-Ladestation**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



DIE LAGE

Der 19. Wiener Gemeindebezirk liegt im Nordwesten Wiens. Döbling gilt dank seiner Wienerwaldvillen, ähnlich wie Währing und Hietzing, als Nobelbezirk und verfügt zudem über einen bedeutenden Weinanbau. Wichtigste Touristenattraktion Döblings ist der Kahlenberg am Rande des Wienerwaldes. Das ehemalige Hotel mit seiner bekannten Panoramaterrasse ist mittlerweile einem eindrucksvollen Neubau gewichen. Geheimtipp: Das „Häuserl am Stoan“, ein Wiener Wirtshaus mit Ausblick auf der Höhenstraße. Ebenfalls an dieser Stelle erwähnt werden muss das Stadion des First Vienna FC 1894 auf der Hohen Warte – die größte Naturarena Europas!

Aktuelle Nachrichten zum 19. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1190

DÖBLING

1190
Postleitzahl

19
Bezirk

rund 72.650
Einwohner

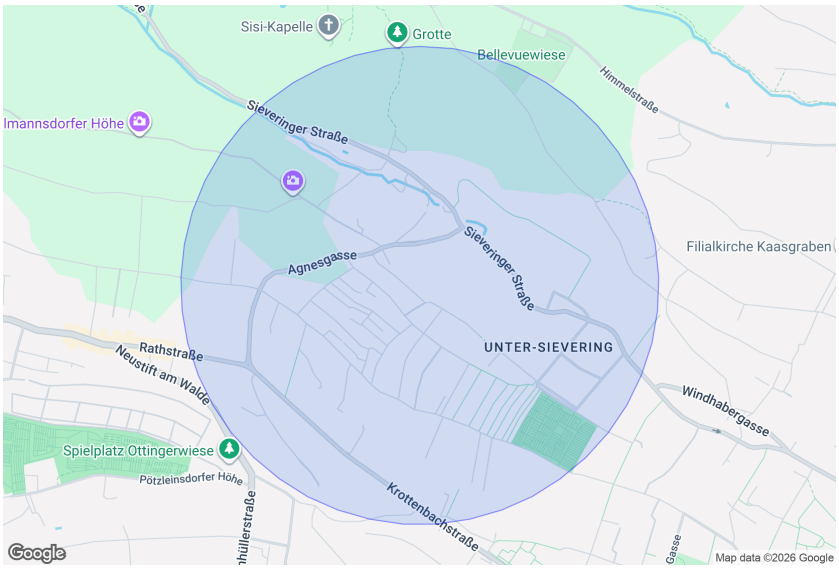


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

„Zur Schönen Agnes“ liegt in exklusiver und ruhiger Lage im 19. Wiener Gemeindebezirk, eingebettet in die Sieveringer Weinberge und unmittelbar am Übergang zum Wienerwald.
Sievering zählt zu den traditionsreichsten und grünsten Wohngegenden Wiens. Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen, weitläufigen Grünflächen und einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Spazier- und Wanderwege, Heurige sowie naturnahe Rückzugsräume prägen das Wohnumfeld und verleihen dem Standort eine besondere Qualität.
Trotz der naturnahen Lage ist die urbane Anbindung ausgezeichnet. Die Wiener Innenstadt ist in rund 20 Minuten erreichbar; darüber hinaus bestehen gute Verbindungen zu zentralen Verkehrsknotenpunkten mit Anschluss an die U-Bahn-Linien U4 und U6, an die S-Bahn sowie an das Straßenbahnnetz.
In der Umgebung befinden sich Nahversorger, Bio-Märkte sowie traditionelle Wiener Betriebe. Ergänzt wird die Infrastruktur durch mehrere Schulen und Bildungseinrichtungen, darunter auch die renommierte American International School.
Eine Wohnlage, die Ruhe, Natur und städtische Erreichbarkeit in ausgewogener Weise verbindet – und damit langfristige Wohn- und Lebensqualität bietet.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	3.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	4.000 m

Sonstige

Geldautomat	1.500 m
Bank	1.500 m
Post	1.000 m
Polizei	2.000 m

Verkehr

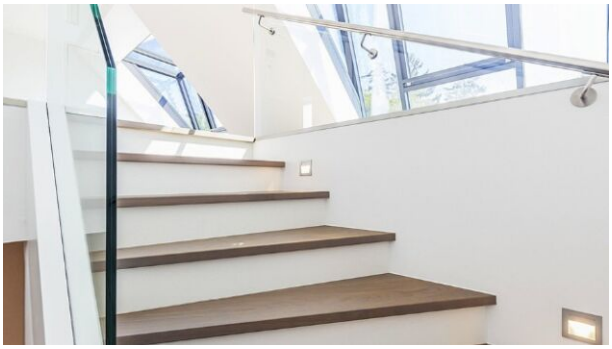
Bus	500 m
U-Bahn	3.500 m
Straßenbahn	2.000 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	4.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

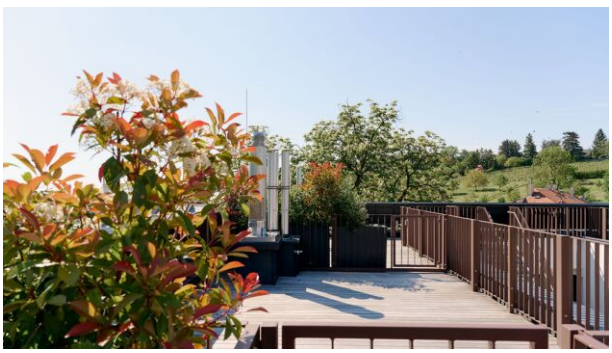
ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

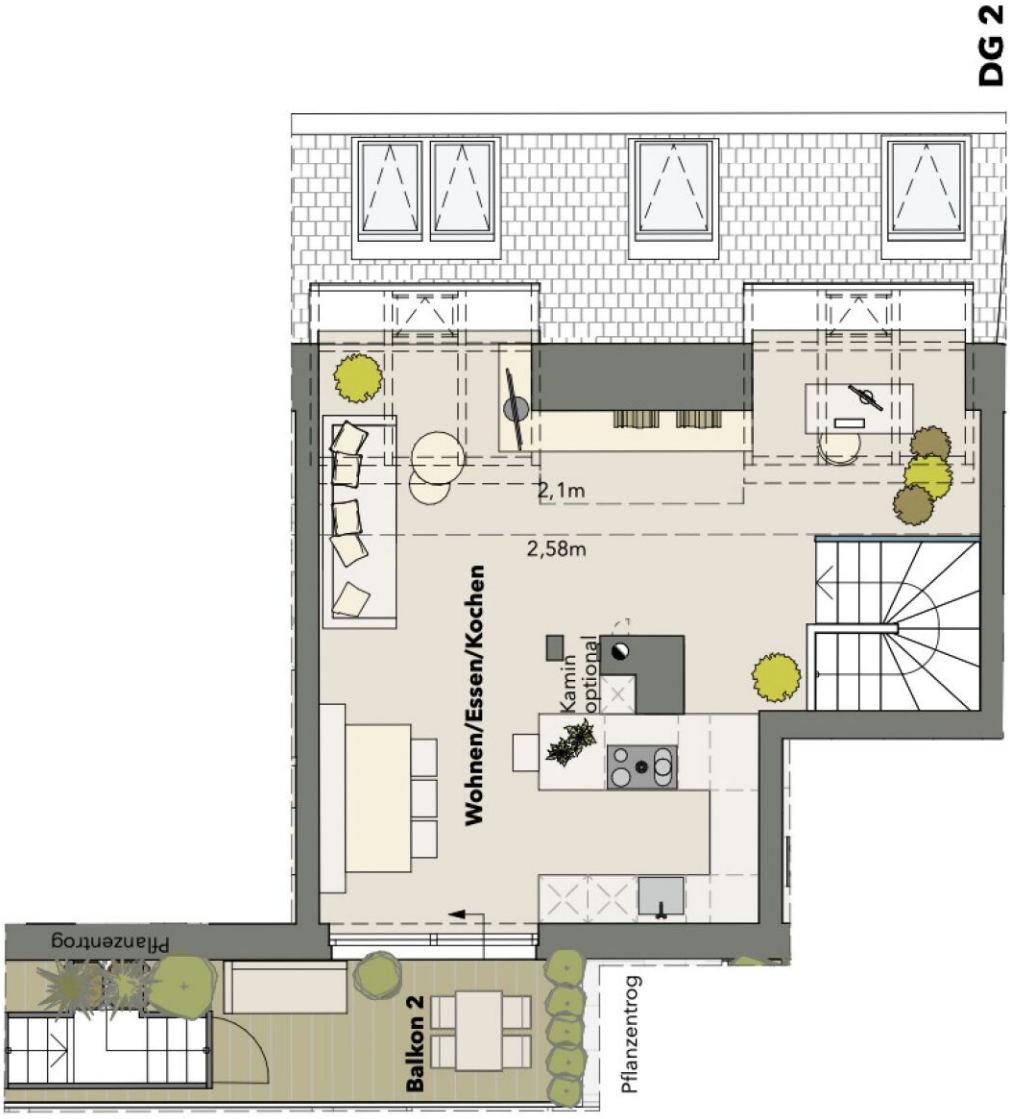
PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

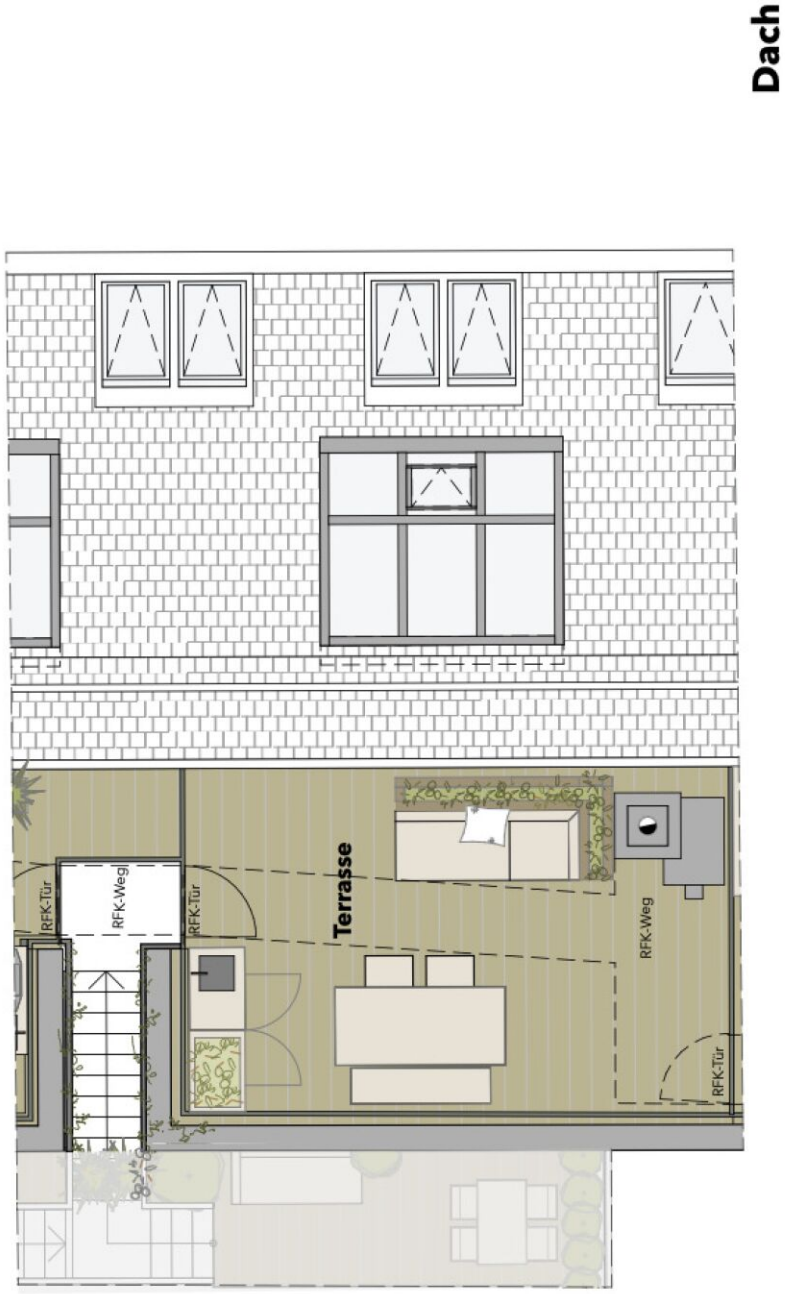
PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN



KONTAKTDATEN



Frau Lia Seidel

+43 660 403 58 28
lia.seidel@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.