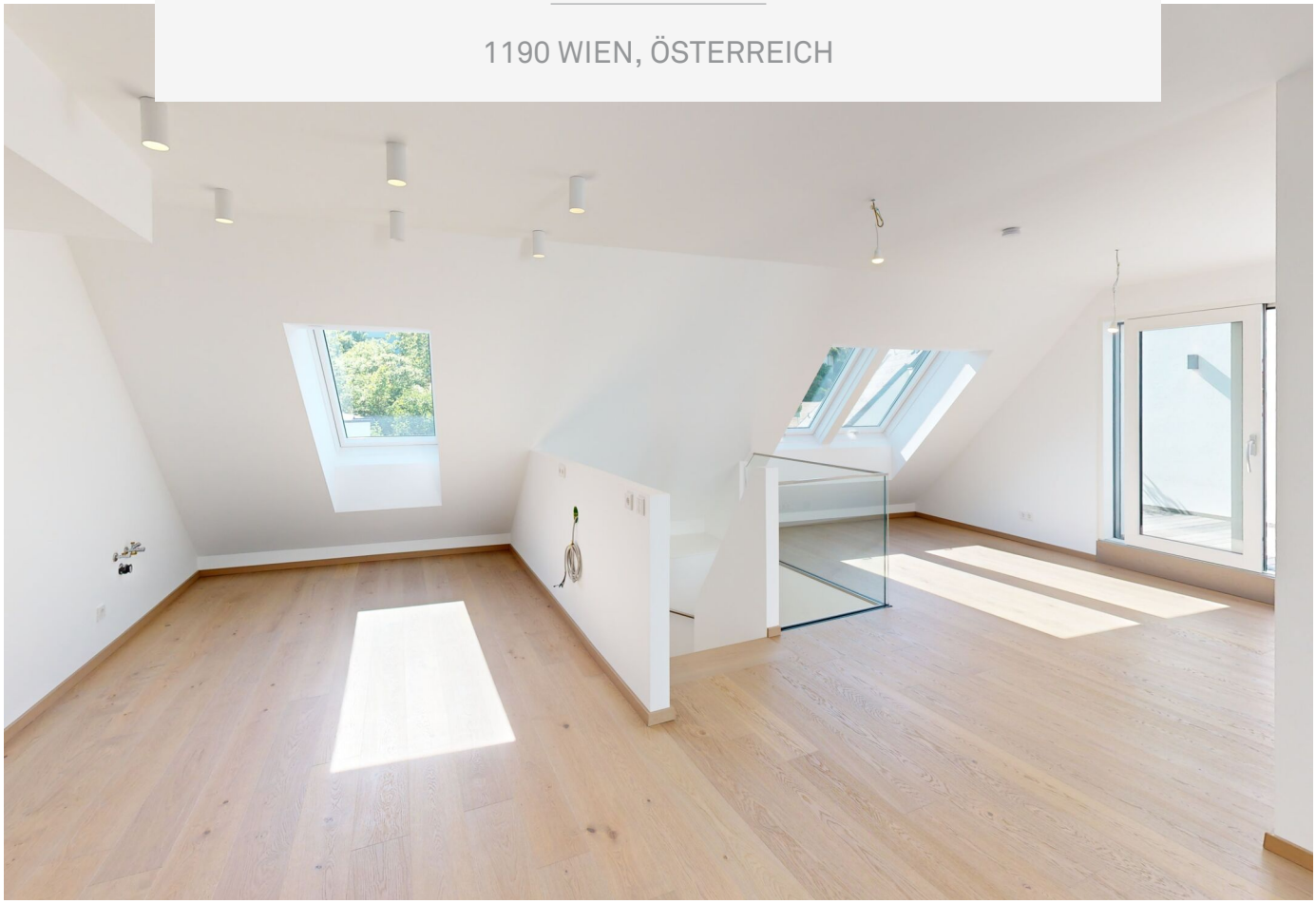
OBJEKT
65286

AKKADIA
IMMOBILIEN

ZUR SCHÖNEN AGNES – ERSTBEZUG: 4 -ZIMMER-DACHGESCHOSS-MAISONETTE MIT BALKON & TERRASSE IM GRÜNEN 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	120,05 m²
Nutzfläche	108,64 m²
Zimmer	4
Bäder	2
Abstellräume	1
Balkone	1 / 10,75 m²
Terrassen	1 / 20,12 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
Ausblick:	Grünblick
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
Elektrik:	DV- / EDV-Verkabelung, IT-Verkabelung Cat 7, Glasfaseranbindung, Photovoltaik Anlage, Smart Home System
WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Kinderspielplatz, Paketempfangsbox, Terrassennutzung

KOSTEN

Kaufpreis	1.190.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	239,01 €	23,90 €
Reparaturrücklage	21,73 €	

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 19 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. **108,64 m² Wohnnutzfläche** bietet diese **4-Zimmer-Dachgeschosswohnung** ein komfortables Wohnkonzept, das sich ideal für Familien, Paare sowie für modernes Wohnen mit integriertem Homeoffice-Bereich eignet. Ergänzt wird die Wohnfläche durch zusätzliche **Freiflächen von insgesamt ca. 30,87 m²**.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der **großzügige Wohnbereich im Obergeschoss**. Der offen gestaltete **Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 44,33 m²** überzeugt durch seine Weitläufigkeit und sorgt durch großzügige Fensterflächen sowie Dachflächenfenster für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangt man direkt auf die **Terrasse**, die den Wohnraum angenehm ins Freie erweitert und zusätzlichen Aufenthaltsraum im Außenbereich bietet.

Die **privaten Räume befinden sich im unteren Geschoss** der Wohnung. Hier stehen **drei**

separat begehbare Schlafzimmer zur Verfügung, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Kinderzimmer, Gästezimmer oder **Homeoffice** – ergeben.

Das Raumangebot wird durch **zwei Badezimmer**, ein **separates WC**, einen **Technik- bzw. Abstellraum** sowie einen gut nutzbaren **Vorraum** ergänzt und sorgt für hohen Wohnkomfort sowie eine funktionale Raumaufteilung.

Ein besonderes Highlight bilden die **Freiflächen mit insgesamt ca. 30,87 m²**, bestehend aus einem **Balkon mit ca. 10,75 m²** sowie einer **Terrasse mit ca. 20,12 m²**, die attraktive Außenbereiche für entspannte Stunden im Freien schaffen.

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. **108,64 m² Wohnnutzfläche** zzgl. **30,87 m² Freifläche**
- **4-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette über zwei Ebenen**
- **großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich ca. 44,33 m²** im Obergeschoss
- **Terrasse ca. 20,12 m²**
- **Balkon ca. 10,75 m²**
- **3 separat begehbare Schlafzimmer**
- ideal geeignet für **modernes Wohnen mit integriertem Homeoffice-Bereich**
- **2 Badezimmer**
- **separates WC**
- **Technikraum / Abstellraum**
- 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

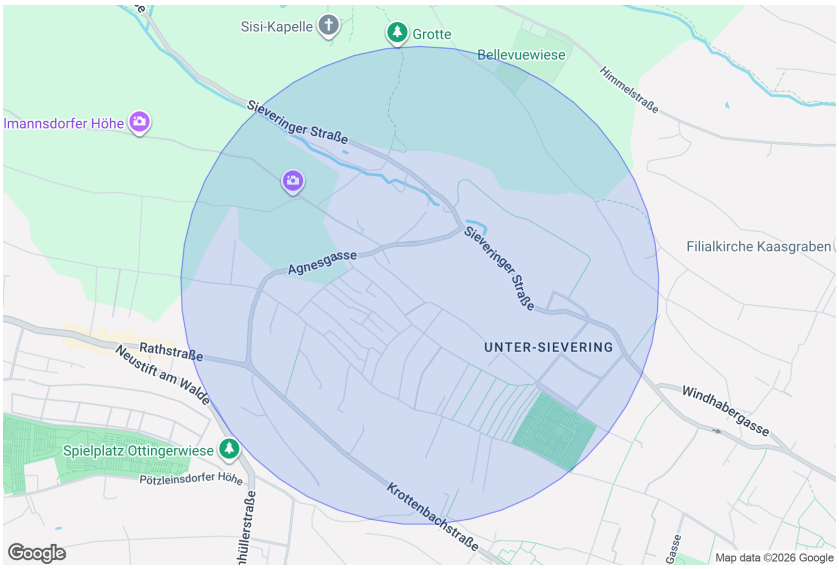
rund 72.650
Einwohner

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

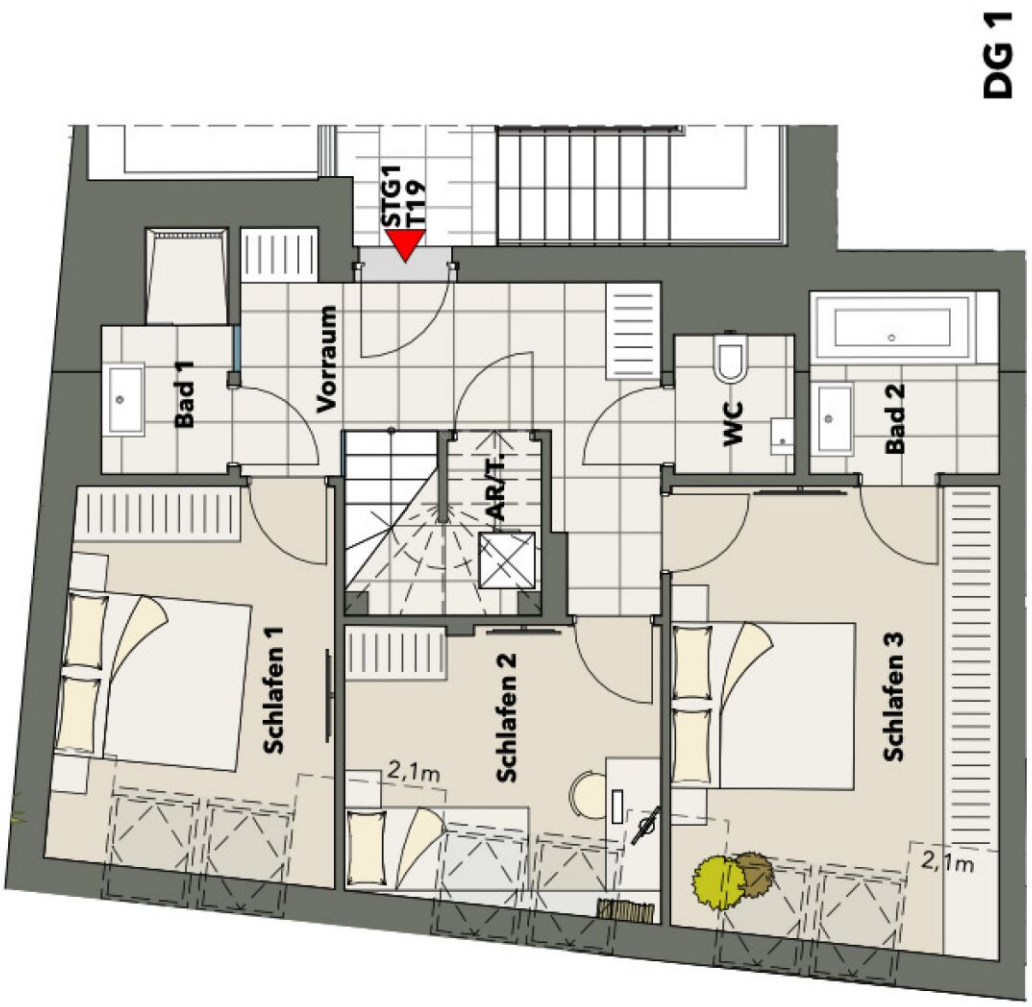
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

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

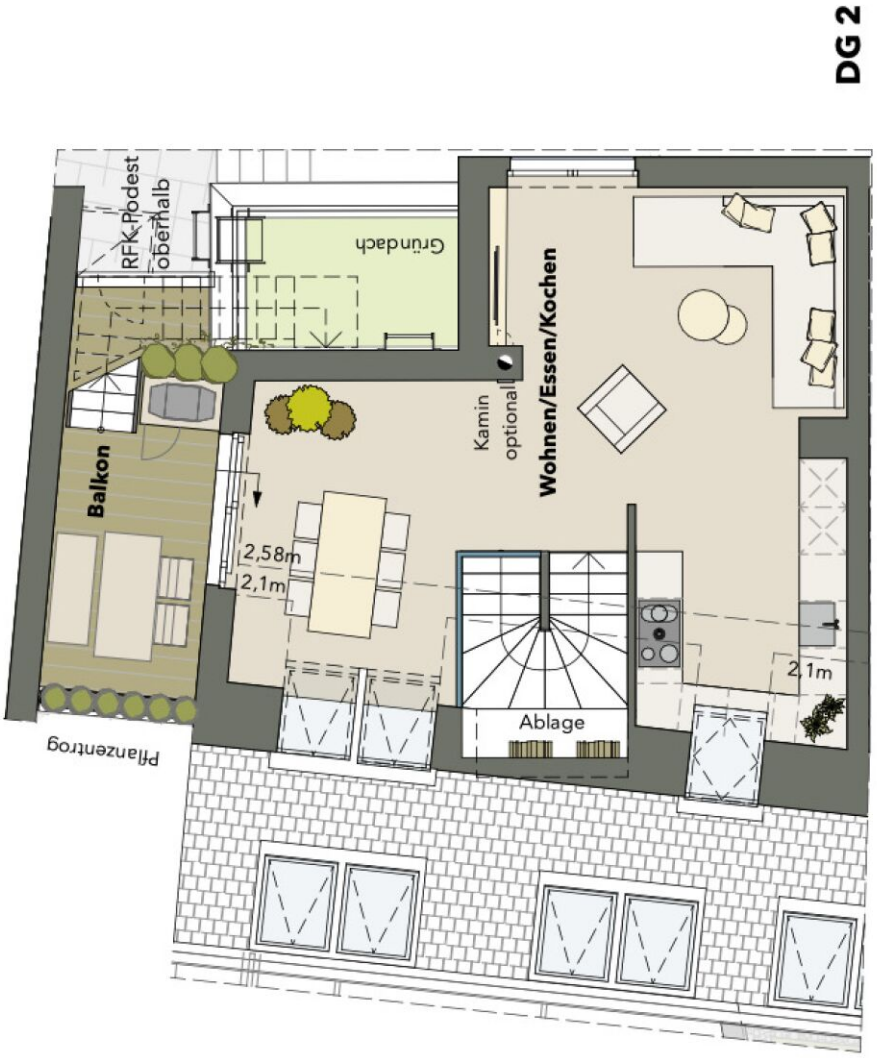
PLAN



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

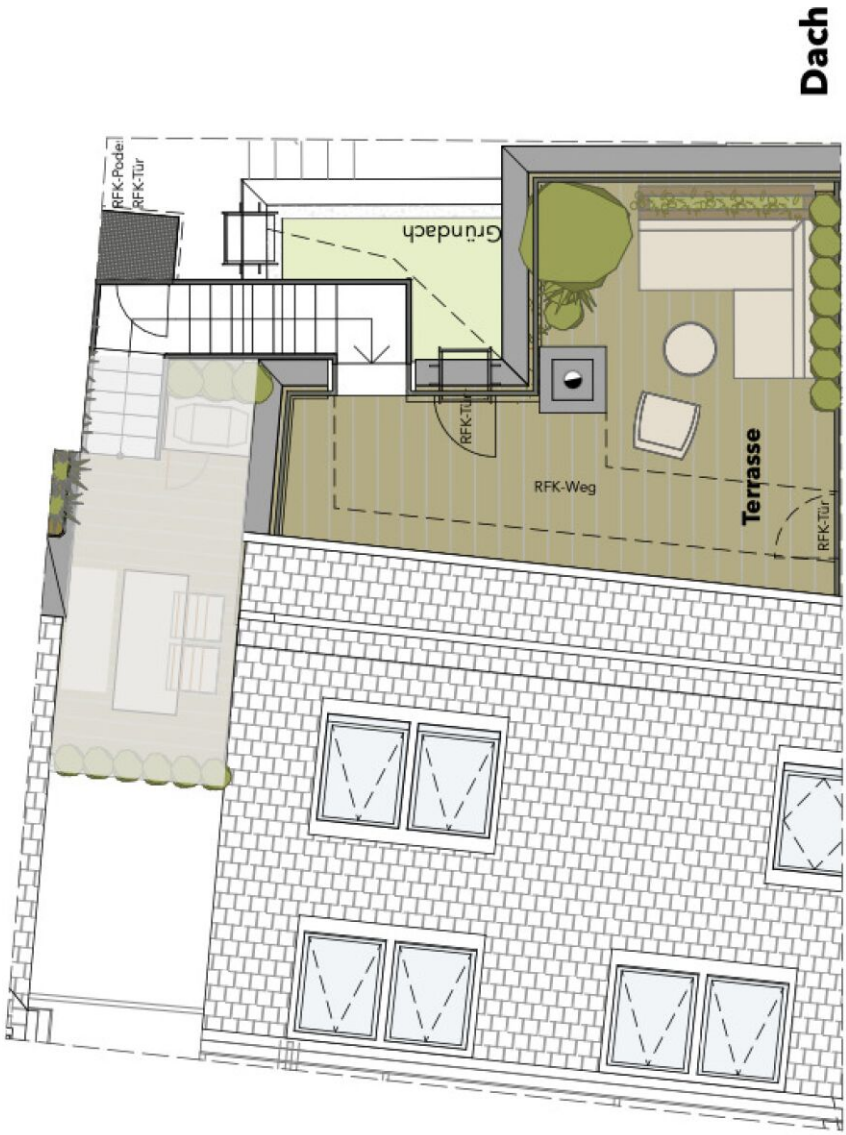
PLAN



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.