Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Agnesgasse 9, A-1190 Wien

An alliance member of
BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.

Agnesgasse 9, A-1190 Wien

CLOUD 9 – Luxusresidenzen in Wien-Sievering

Agnesgasse 9 – Exklusiv wohnen über der Stadt

In erhöhter Grünlage des noblen 19. Bezirks, zwischen Weingärten und Wienerwald, entsteht mit CLOUD 9 ein Rückzugsort für Menschen mit höchsten Ansprüchen. In der Agnesgasse 9, umgeben von eleganten Villen und gepflegten Gärten, verbinden sich Ruhe, Natur und Stadtblick zu einem einzigartigen Lebensgefühl. Die Innenstadt ist nur 15 Fahrminuten entfernt – der Wienerwald beginnt direkt vor der Haustür.

CLOUD 9 umfasst 11 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 65 bis 169 m². Jede Einheit verfügt über großzügige Außenflächen – Eigengärten, Terrassen oder Balkone mit beeindruckenden Ausblicken. Die durchdachte Architektur sorgt für helle Räume, fließende Übergänge und maximale Privatsphäre. Ein automatisiertes Zufahrtssystem mit Kennzeichenerkennung öffnet die Tiefgarage mit 11 Stellplätzen – optional mit E-Ladestationen.

Nachhaltiges Bauen wird hier konsequent umgesetzt – diskret und effizient. Eine hauseigene Photovoltaikanlage, Luftwärmepumpe, Deckenkühlung sowie eine Regenwasserzisterne für die Gartenbewässerung schaffen ökologische und ökonomische Vorteile – ganz ohne Kompromisse beim Wohnkomfort.

Das barrierefreie Gebäude überzeugt mit einem stilvollen, repräsentativen Entree und exklusiven Gemeinschaftsbereichen. Eine private Yoga- und Fitnesslounge mit Infrarotkabine, ein Kneippbecken im Garten sowie ruhige Rückzugszonen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Regeneration. Der Concierge-Service rundet das Angebot ab – ob Personal Training, Massage, Tischreservierung oder Besorgungen des täglichen Bedarfs: alles ist nur einen Anruf entfernt.

Diese Wohnungen bieten mehr als nur Raum – sie bieten Lebensraum für Menschen mit Anspruch. Architektur, Lage und Ausstattung bilden eine stimmige Einheit. Wer in Wien-Sievering eine Luxusimmobilie kaufen möchte, findet in CLOUD 9 ein seltenes Angebot.

Das Projekt - Luxus in Bestlage

- 11 Eigentumswohnungen (2,5 bis 5 Zimmer)
- Wohnflächen von ca. 65 m² bis 169 m²
- großzügige Freiflächen
- 11 Kfz-Tiefgaragenstellplätze (E-Ladestationen optional)
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Einlagerungsräume im Gartengeschoß
- Yoga-/Fitnessraum

- Wellnessoase mit Infrarotkabine, Dusche und WC
- Photovoltaik
- Regenwasserzisterne

Ausstattung auf First-Class-Niveau

- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
- Temperierung (Kühlung) mittels Bauteilaktivierung
- Holz-Alu-Fenster 3fach verglast
- Außenraffstores
- Elegante Landhausdielen (Eiche)
- Hochwertige Marken-Sanitäreinrichtungsgegenstände
- Geschmackvolles Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Einbruchshemmende Sicherheitseingangstüren
- Videosprechanlage

Leben in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens

Sievering steht für Lebensqualität auf höchstem Niveau. Die Umgebung bietet idyllische Spazier- und Laufstrecken, Radwege, elegante Heurige und eine spektakuläre Aussicht über Wien. Der nahegelegene Stadtwanderweg 2, das Areal Am Himmel oder der Cobenzl liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Sievering ist bekannt für seine renommierten **Heurigenlokale** und gepflegte Gastronomie – viele davon fußläufig erreichbar. Der **Weinort Grinzing** liegt nur wenige Minuten entfernt. Zahlreiche gehobene Nahversorger, Feinkostläden und Supermärkte befinden sich in der nahegelegenen **Obkirchergasse** und Umgebung. Das **Q19 Einkaufsquartier Döbling** ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich **Kindergärten**, **Volksschulen** und internationale Bildungseinrichtungen, darunter die renommierte **American International School** und die **Schule der Dominikanerinnen**. Zahlreiche niedergelassene Ärzte, Apotheken sowie das **Krankenhaus Göttlicher Heiland** und das **Rudolfinerhaus** garantieren eine ausgezeichnete medizinische Versorgung.

Exzellent angebunden - ruhig gelegen

- Die **Buslinie 39A** befindet sich nur wenige Schritte von der Haustür entfernt (Haltestelle Agnesgasse). Sie verbindet Sie bequem mit dem Bahnhof **Wien Heiligenstadt** (U4, S-Bahn, Regionalzüge) sowie mit dem 19. Bezirkszentrum (Obkirchergasse, Krottenbachstraße).

- Die Wiener Innenstadt (Stephansplatz) ist mit dem Auto in ca. **15–20 Minuten**, mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund **30 Minuten** erreichbar.

- Der **Flughafen Wien-Schwechat** ist über die A23 und S1 in ca. **30–35 Minuten** erreichbar.

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unsere EHL-Projekthomepage.

Provisionsfrei für den Käufer!
Fertigstellung voraussichtlich Q4/2027

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.

Nebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbuchseintragungsgebühr
Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.
Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis:	10.09.2033
HWB:	B 27,9 kWh/m²a
fGEE:	A+ 0,61

Wir leben Immobilien.

Fotos

Wir leben
Immobilien.
EHL

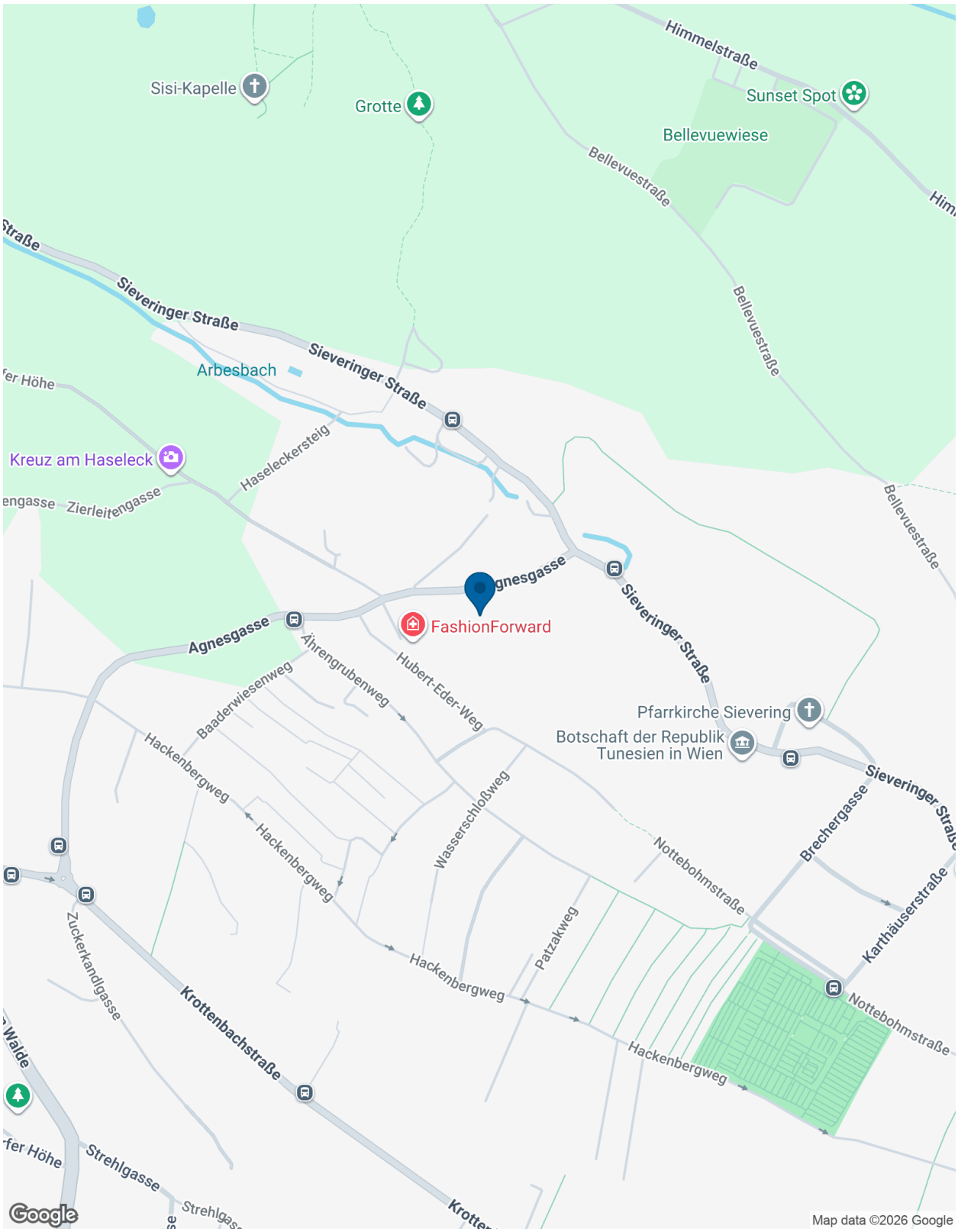
Wir leben
Immobilien.
EHL

Wir leben
Immobilien.
EHL

Wir leben
Immobilien.
EHL

Wir leben
Immobilien.
EHL

Lageplan



Wir leben Immobilien.

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | **wohnung.at**

FIABCI ÖVI RICS SV Urban Land Institute

An alliance member of
BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.
EHL