



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 – Exklusives Investment in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens

CLOUD 9 – Exklusives Investment in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens

Agnesgasse 9 – Investieren über den Dächern der Stadt

Im grünen Herzen von Sievering, dem noblen 19. Wiener Gemeindebezirk, entsteht mit CLOUD 9 ein einzigartiges Wohnbauprojekt für anspruchsvolle Anleger:innen. In erhöhter Ruhelage, umgeben von Weingärten, Villen und dem Wienerwald, treffen Nachhaltigkeit, Luxus und Werthaltigkeit aufeinander. Die exzellente Mikrolage und die Nähe zur Wiener Innenstadt (15 Fahrminuten) machen dieses Projekt zu einer attraktiven Kapitalanlage.

Investment-Highlights auf einen Blick

- 11 exklusive Eigentumswohnungen mit 2,5 bis 5 Zimmern
- Wohnflächen von ca. 65 m² bis 169 m²
- Jede Einheit mit großzügigen Freiflächen: Gärten, Balkone oder Terrassen
- 11 Tiefgaragenplätze, optional mit E-Ladestation
- Photovoltaikanlage, Luftwärmepumpe, Deckenkühlung
- Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung

Attraktives Anlageobjekt mit nachhaltiger Perspektive

CLOUD 9 kombiniert hochwertige Bauweise mit energieeffizienten Technologien – von der Photovoltaik bis zur Bauteilaktivierung zur Kühlung. Dadurch profitieren Anleger:innen nicht nur von niedrigen Betriebskosten, sondern auch von einer gesteigerten Nachfrage bei zukünftiger Vermietung oder Verwertung.

Premium-Ausstattung für höchste Ansprüche

- Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster, Außenraffstores
- Edle Landhausdielen (Eiche), Feinsteinzeug in Nassräumen
- Hochwertige Sanitärmarken
- Einbruchshemmende Türen, Videosprechanlage

- Stilvolles, barrierefreies Entree
- Gemeinschaftsbereiche inkl. Yoga- & Fitnessraum, Wellnesszone mit Infrarotkabine und Kneippbecken

Standort mit nachhaltiger Wertentwicklung

Sievering zählt zu den stabilsten und exklusivsten Wohngegenden Wiens. Die Kombination aus hoher Lebensqualität, Nahversorgung, Natur und Stadtnähe bietet ideale Voraussetzungen für langfristige Mietrenditen oder wertgesicherte Eigennutzung.

- Nähe zu American International School, Dominikanerinnen-Schule
- Vielfältiges Angebot an Heurigen, Gastronomie & Nahversorgern
- Hoher Freizeitwert: Cobenzl, Himmel, Stadtwanderweg 2
- Gute medizinische Versorgung (Rudolfinerhaus, Göttlicher Heiland)

Optimale Anbindung – hohe Lebensqualität

- Buslinie 39A (Haltestelle Agnesgasse) direkt vor der Tür
- Direkte Verbindung zu U4, S-Bahn, Regionalzügen (Bahnhof Heiligenstadt)
- Wiener Innenstadt in 15-20 Min. mit dem Auto, 30 Min. öffentlich
- Flughafen Wien-Schwechat in ca. 30-35 Min. erreichbar

Ihr Investmentvorteil in einer raren Toplage

Mit CLOUD 9 investieren Sie in ein hochwertiges Immobilienprojekt in einer selten verfügbaren Wohnlage Wiens. Die Kombination aus stilvoller Architektur, nachhaltiger Technik und exzellenter Mikrolage schafft die Grundlage für langfristige Wertstabilität

Besuchen Sie unsere [Projektseite](#) für weiterführende Informationen, Grundrisse und Preisspiegel.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 600.100,- bis EUR 1.945.000,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 17,50 bis EUR 20,00 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung voraussichtlich Q4/2027

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

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: 09.10.2033

HWB:  27,9 kWh/m²a

fGEE:  0,61

Fotos





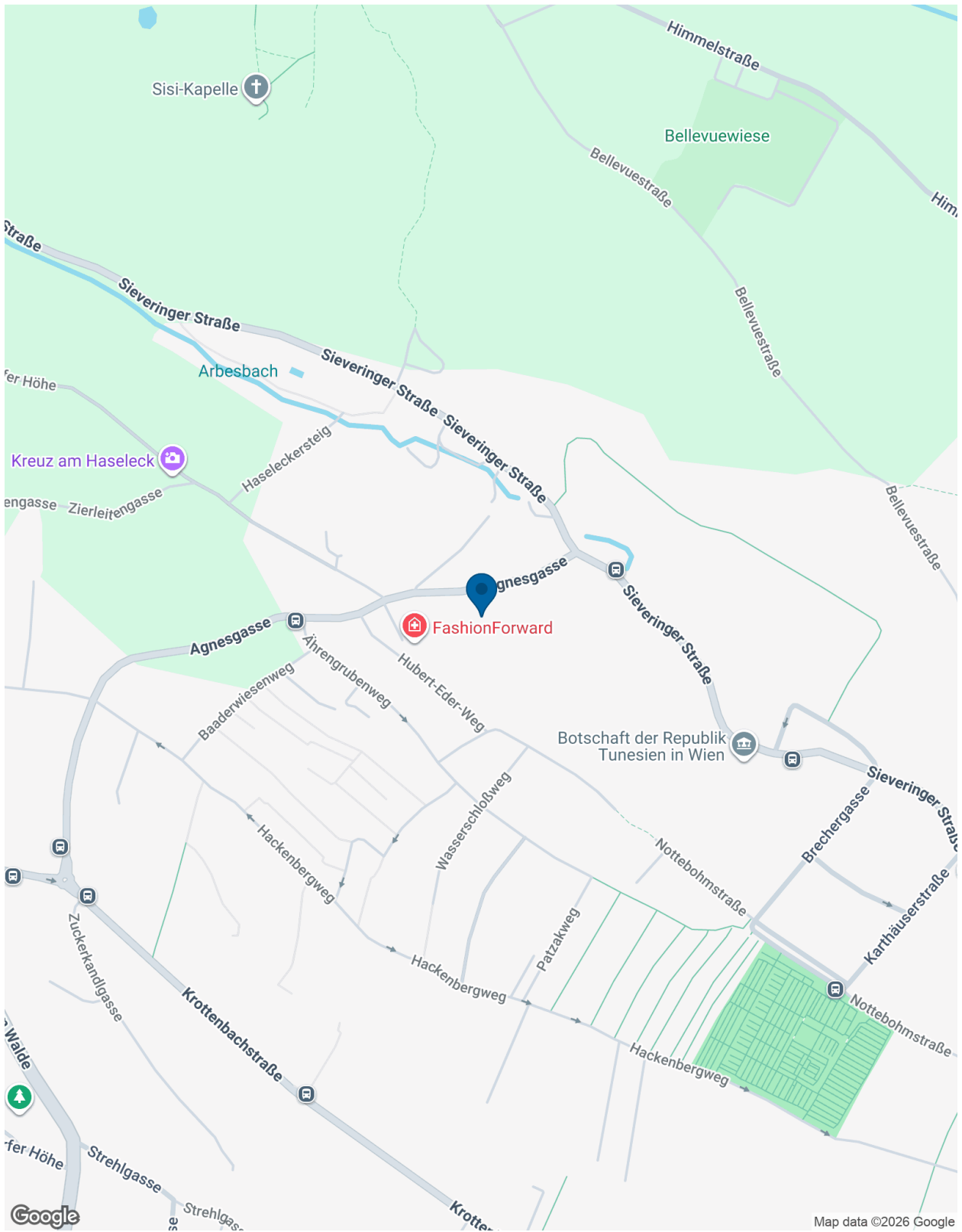








Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

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

