



ZUR
SCHÖNEN
MAGNES





ZUR
SCHÖNEN
AGNES

Das Beste aus zwei Welten





„Zur Schönen Agnes“ vereint das Beste aus zwei Welten

Inmitten des grünen 19. Bezirks gelegen, bietet das Projekt die Ruhe und Naturverbundenheit des Wiener Umlands, während die Anbindung an die Innenstadt schnellen Zugang zu urbanem Komfort möglich macht.

Biedermeier-Architektur neu gedacht: Historische Fassaden und maßgefertigte Kastenfenster bewahren den Charme vergangener Zeiten, während moderne Dachgaupen, Smart-Home-Systeme und nachhaltige Technologien modernsten Wohnkomfort garantieren.

„Zur schönen Agnes“ steht für Lebensqualität, die Tradition und Moderne auf einzigartige Weise verbindet.



RA REAL ESTATE &
ARCHITECTURE
AWARDS' WINNER
— 2024 —

Geschichte

“Zur Schönen Agnes” ist ein Stück Sieveringer Geschichte.”

Einst war der Beherbergungsbetrieb „Zur Agnes“ ein beliebter Ausgangspunkt für unzählige Pilger, die besonders in der Agnesnacht am 21. Jänner zur nahe gelegenen Quelle, dem sagenumwobenen Agnesbründl, aufbrachen.

Heute erstrahlt das historische Gebäude erneut in neuem Glanz und steht für eine gelungene Symbiose aus Tradition und Moderne. Mit viel Sorgfalt bewahren wir das einzigartige Flair des alten Biedermeierhauses und ergänzen es durch die Annehmlichkeiten eines zeitgemäßen Neubaus.

Unser Ziel ist es, ein bedeutendes Stück Altwiener Geschichte lebendig zu halten und in zeitgemäßer Pracht zu präsentieren – ein Ort, an dem Vergangenes und Zukünftiges harmonisch miteinander verschmelzen.





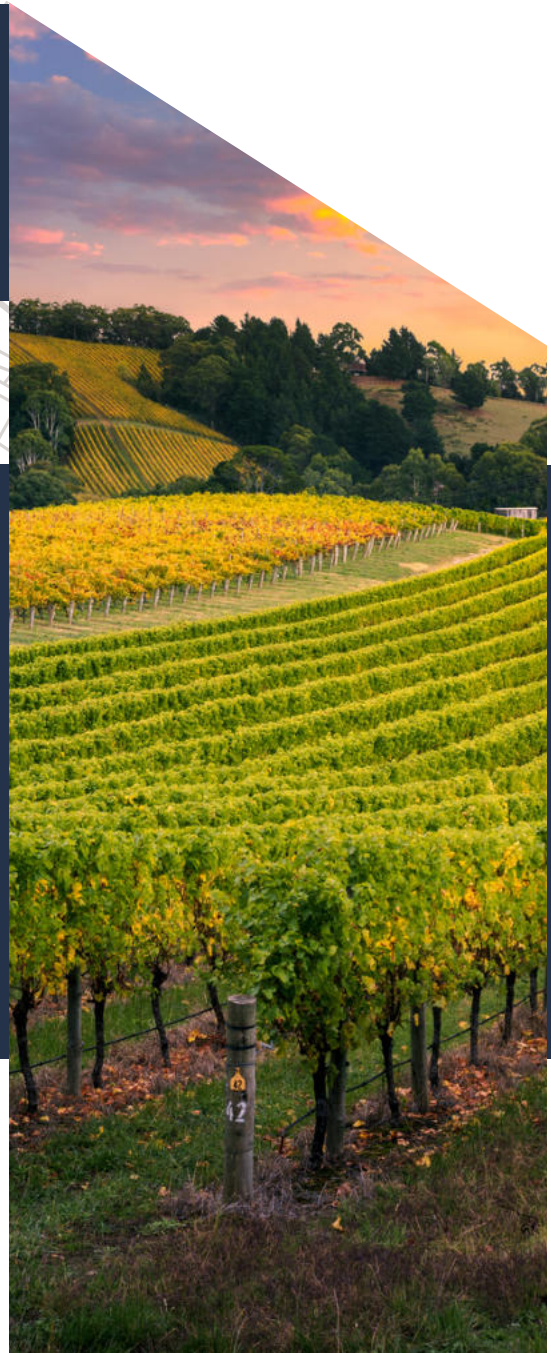
GRÜN als Gestaltungselement
Für ein Leben mit mehr Natur
und Wohlfühlatmosphäre.



Lage

Das Beste aus zwei Welten!
Mitten im Grünen und gleichzeitig
in der City

„Zur Schönen Agnes“ befindet sich unmittelbar am Tor zum Wienerwald, mitten im Grünen und eingebettet in die malerische Weinlandschaft. Unser Projekt liegt in einer von Döblings schönsten Lagen - Sievering im Speziellen zählt zu den grünsten und naturbelassensten Stadtvierteln Wiens.



Standort

Zur Schönen Agnes

Sieveringer Straße 221-223, 1190 Wien



1 - 2 Min



6 - 25 Min



10 - 30 Min

- Stadtwanderweg 2
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Diverse Nahversorger
- American International School
- Shopping City Nord
- Einkaufszentrum Q19
- Wiener Innenstadt
- Flughafen Schwechat

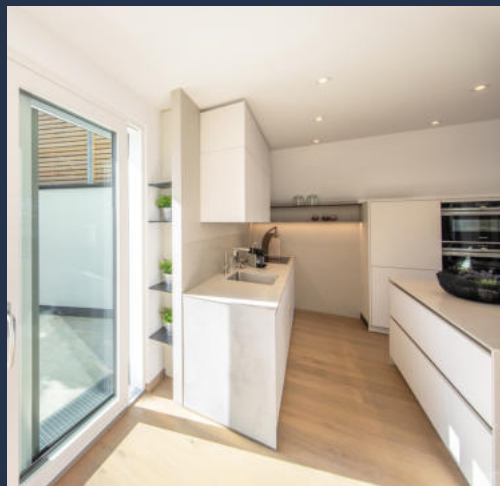
In 20 Minuten in der
Wiener Innenstadt.





Mindestens eine Freifläche
pro Wohneinheit – für mehr
Raum zum Wohlfühlen.





AUSSTATTUNG AUF HÖCHSTEM NIVEAU



3-Scheibenisolierverglasung mit elektrischem außenliegenden Sonnenschutz



Smart Home – System für Steuerung von Heizung, Kühlung, Sonnenschutz und Beleuchtung



Raumtemperierung (Heizen/Kühlen) mittels Geothermie



Rundum intensive Begrünung der Allgemeinflächen



Badezimmer ausgekleidet mit hochwertigem Feinsteinzeug



Geräumige und helle Kellerabteile für weiteren Stauraum



Freiflächen in jeder Einheit



attraktive, steuerliche Vorteile für Anleger*innen



Optionale Tiefgaragenplätze mit Möglichkeit zur E-Ladestation



Historische Rekonstruktion der Außenfassaden und Gestaltungselemente



Fischgrätparkett Eichenholz "made in Austria"



Bezugsfertig und Erstbezug

NACHHALTIGKEIT

Umweltbewusstes Bauen und Wohnen



Das Projekt „Zur Schönen Agnes“ setzt neue Maßstäbe für nachhaltiges Bauen in Wien und vereint historische Architektur mit zukunftsweisender Technologie. Zwei über 200 Jahre alte Biedermeier-Häuser wurden sorgfältig restauriert und gleichzeitig modernisiert, um heutigen und zukünftigen Ansprüchen gerecht zu werden.

Der Heizwärmebedarf wurde durch innovative Maßnahmen um 86,87 % reduziert – von ursprünglich 319 kWh/m²a auf nur noch durchschnittlich 41,88 kWh/m²a. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels 24 Erdsonden, die jeweils bis zu einer Tiefe von 150 Metern reichen. Kombiniert mit einer reversiblen Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 13,44 kWp wird die benötigte Energie nicht nur umweltschonend erzeugt, sondern auch CO₂-neutral bereitgestellt.

Dieses durchdachte System ermöglicht eine umweltfreundliche Raumtemperierung und macht das Projekt „Zur Schönen Agnes“ zu einem Vorzeigeobjekt in Sachen ressourcenschonendem Bauen.



- Photovoltaik Anlage trägt zu Senkung der allgemeinen Betriebskosten bei
- Hochdämmende dreifachverglaste Wärmeschutzfenster
- CO₂-neutrales Heiz- und Kühlsystem dank Geothermie



- Emissionsreduktion (CO₂) um 158 t/a.
- Verbesserung des HWB-Wertes um 89,34%
- Intensive Begrünung der gesamten Anlage und der Freiflächen





Persönliche Beratung



Maximilian Henn

Senior Sales Manager

T: +43 664 2443428

M: m.henn@ulreich.at

W: ulreich.at/agnes



Jetzt Kontakt
aufnehmen!



Zu den verfügbaren
Wohnungen

ZUR SCHÖNEN AGNES
SIEVERINGER STRASSE 223



Stiege 1: HWB: 36,45 kWh/m²a, fGEE: 0,79 / Stiege 2: HWB: 44,9 kWh/m²a, fGEE: 0,81 / Haus 1: HWB: 42,2 kWh/m²a, fGEE: 0,77 / Haus 2+3: HWB: 43,46 kWh/m²a, fGEE: 0,79

Haftungsausschluss: Diese Broschüre dient zur allgemeinen Projektinformation und bildet keine Vertragsgrundlage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen.

Vorbehaltlich Änderungen von Projektinhalten und Darstellungen, Druck- und Satzfehler. Copyright: Ulreich Bauträger GmbH





UL REI CH

**„Häuser mit Persönlichkeit für Menschen und Umwelt
in höchster Qualität zu bauen und zu sanieren, ist für
mich keine Zielvorgabe sondern der Ausgangspunkt.“**

Hans Jörg Ulreich

