



# ZUR SCHÖNEN AGNES

**Sieveringer Straße 221**  
1190 Wien

Eigentumswohnungen  
+ Townhäuser

[ZUM PROJEKT](#)

FERTIGSTELLUNG

**SOMMER/23**

[ulreich.at/agnes](https://ulreich.at/agnes)





## DAS PROJEKT

EINE LEGENDE ERWACHT

Nahe der Grenze zum Wienerwald präsentieren wir Ihnen ein Neubauprojekt, wie es das elegante Döbling so noch nicht gesehen hat:

„Zur Schönen Agnes“ holt den Zauber der ehemaligen Traditionsherberge aus der Vergessenheit und verbindet ihn behutsam mit der Moderne.

Perfekt eingebettet in die für Sievering so charakteristischen alten Weinhauerhäuser lebt „Zur Schönen Agnes“ äußerlich vom Charme der Vergangenheit, während das Herz des Hauses mit modernster ökologisch nachhaltiger Technik im Gleichklang schlägt.

„Zur Schönen Agnes“ bietet Ihnen Wohnungen zwischen rund 37 m<sup>2</sup> und bis zu 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Neben dem Haupthaus (Stiege 1 und Stiege 2) sind die drei separat liegenden Townhäuser das Highlight des Projekts.

Großzügige Freiflächen und begrünte Laubengänge stimmen gemeinsam mit dem traumhaften Altbaumbestand auf den nahe gelegenen Wienerwald ein.

Niedrigenergiestandard in höchster Qualität, etwa durch Heizung und Kühlung mittels Erdwärme, lassen umweltbewusstes Wohnen in jeder Hinsicht wahr werden.

Mit ihren zahlreichen Features und liebevollen Details wird „Zur Schönen Agnes“ zukünftig nicht nur ihre neuen BewohnerInnen verzaubern.





# DIE WOHNUNGEN

AUSSTATTUNG AUF HÖCHSTEM NIVEAU

Wohnungen und Townhäuser zwischen 37 m<sup>2</sup>  
bis 245 m<sup>2</sup>

Komfortable Garage mit (E-Parking)

Moderner, sonniger Erstbezug mit hochwertiger  
Innenausstattung

Teilweise Altbauchic mit modernen  
Kastenfenstern und Fischgrätparkett

Großflächige Fenster mit Sonnenschutz

Eigengärten, großzügige Freiflächen und rundum  
eine intensive Begrünung

Begrünte Laubengänge mit südlichem Flair

Komfortable Hauszentralheizung und Kühlung  
mittels Erdwärme

Bus-System in Wohnungen für Steuerung von  
Heizung, Kühlung, Sonnenschutz, Beleuchtung





## DIE NACHHALTIGKEIT

FÜR, MITTEN IN UND MIT DER NATUR

Als Experte für ökologisch nachhaltige Sanierungen schreiben wir auch in unserem neuesten Wohnbauprojekt Umweltschutz ganz groß.

„Zur Schönen Agnes“ bietet nicht nur üppig grüne Freiflächen mit Weitblick. Für uns zählt auch zur Selbstverständlichkeit, dass der vorhandene Altbaumbestand weiterhin seinen Platz hat.

### **Das Niedrigenergiehaus trumps mit einer Vielzahl an Boni für die Umwelt auf:**

- 🌿 Qualitätsfenster mit Passivhaus-orientierten Komponenten und Sonnenschutz
- 🌿 Komfortable Hauszentralheizung und Kühlung mittels Erdwärme über Bauteilaktivierung
- 🌿 E-Parking für Elektroautos in der hauseigenen Tiefgarage
- 🌿 Rundum wärmegeämmte Fassade (straßen- und hofseitig)
- 🌿 Co2-schonende Bauweise
- 🌿 Einsatz von Baustoffen mit Umweltzeichen
- 🌿 Ökologisch nachhaltige Ausstattungselemente
- 🌿 Umfangreiches Begrünungskonzept





## DIE GESCHICHTE

EIN STÜCK SAGENUMWOBENE HISTORIE

„Zur Schönen Agnes“ birgt ein großes Stück Sieveringer Geschichte. Vom ehemaligen Beherbergungsbetrieb „Zur Agnes“ zogen unzählige Pilger, besonders in der Agnesnacht am 21. Jänner, zum nahen Agnesbründl.

Sie hofften auf eine Erscheinung der sagenumwobenen Waldfee Agnes, welche, so der Volksmund, die Lottozahlen vorhersagte. Ob tatsächlich jemand sein Glück fand, ist nicht bekannt, dennoch wurde der Kult um Agnes und die Lottozahlen vor Ort hochgehalten.

Heute ist Agnes wieder in besten Händen. Unser eigentümergeführtes Familienunternehmen ist seit über 20 Jahren Experte für ökologisch nachhaltige Sanierungen in Wien.

Für unsere Arbeit und für unsere Kundenzufriedenheit wurde Ulreich Bauträger mehrfach national wie international ausgezeichnet.



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



## DIE LAGE

EIN ZAUBERHAFTER ORT

„Zur Schönen Agnes“ befindet sich unmittelbar am Tor zum Wienerwald, mitten im Grünen und eingebettet in die verträumte Weinbauerlandschaft. Döbling zählt nach der Inneren Stadt zum teuersten und luxuriösesten Wohnbezirk in Wien. Unser Projekt liegt selbst für Döbling in schönster und grünster Lage und in hoch exklusiver Nachbarschaft.

-  **fußläufig** Stadtwanderweg 2, Neustift am Walde, Cobenzl, Am Himmel
-  **2 Min.** Bionahversorger und Heurigenlokale
-  **10 Min.** Delikatessenläden Sonnbergmarkt und Obkirchergasse
-  **10 - 15 Min.** mit 39A zu S45 Oberdöbling und U4 Heiligenstadt
-  **20 Min.** Innenstadt

[ZUM PROJEKT](#)



## Ihr Kontakt

Eva-Maria Magán, MA / Ulreich Bauträger GmbH

Für alle Fragen rund um das Projekt, zu Kauf und Finanzierung kontaktieren Sie mich bitte unter:

**+43 17866110 - 16**

e.magan@ulreich.at, ulreich.at/agnes

Stiege 1: HWB: 36,45 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,79 / Stiege 2: HWB: 44,9 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,81 / Haus 1: HWB: 42,2 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,77 / Haus 2+3: HWB: 43,46 kWh/m<sup>2</sup>a, 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 | Texte: Allahyari PR