Exklusives Penthouse im Cottageviertel mit Dachgarten und Panoramablick über Wien – Luxus und Privatsphäre in Bestlage



Objektnummer: 239

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	184,80 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	6
Stellplätze:	1
Garten:	68,10 m²
Keller:	16,20 m²
Heizwärmebedarf:	A+ 25,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	2.995.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



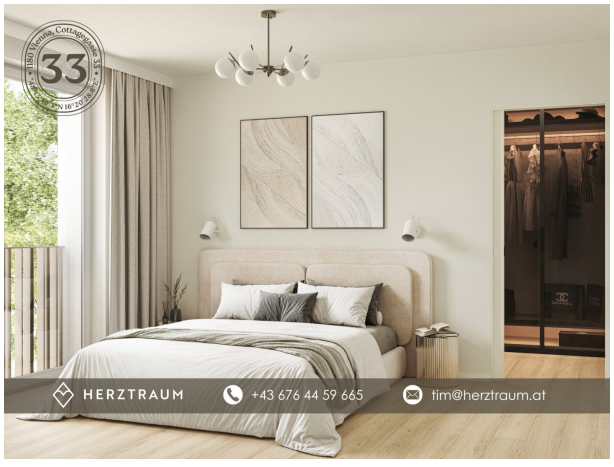
Tim Rauter

Herztraum Immobilientreuhand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

T +43 676 44 59 665
H +43 676 44 59 665

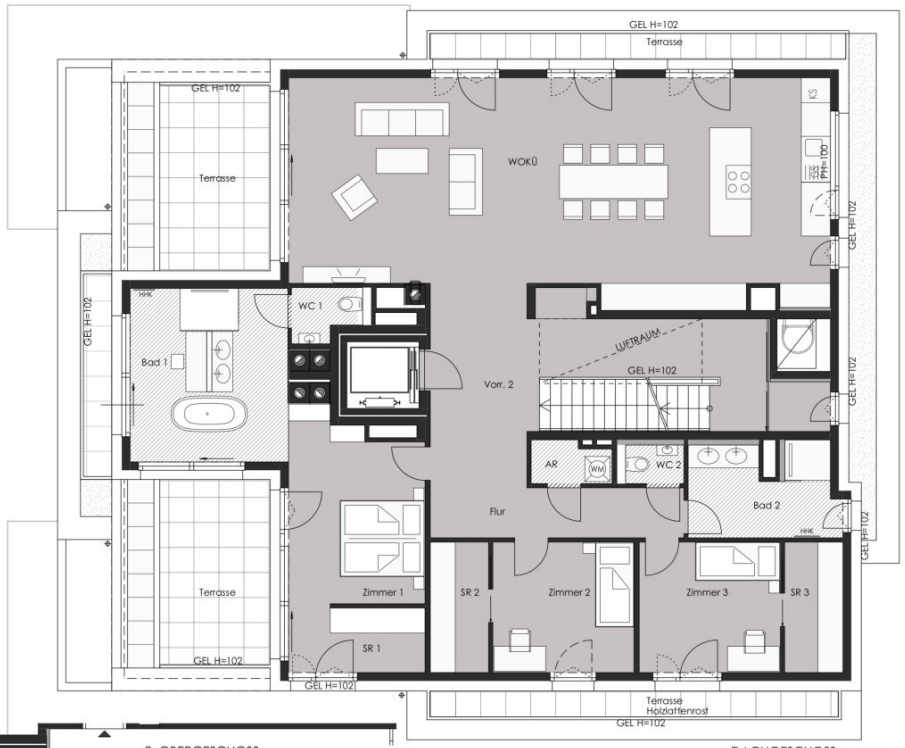
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


1180 Vienna, Cottaggasse 33
33
48°13'56.3"N 16°20'28.8"E
HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at


HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at


HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at

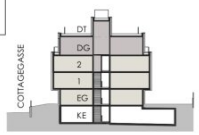

1180 Vienna, Cottaggegasse 33
33
48°13'56.3"N 16°20'28.8"E
HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at



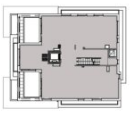


DACHGESCHOSS

0 1 2 3 4 5m



SCHNITT



GRUNDRISS

1180 Vienna, Cottagegasse 33 · 48°13'36.3"N 16°20'28.8"E

COTTAGEGASSE 33

TOP 07

DACHGESCHOSS

EINGANG im 2.OBERGESCHOSS

Wohnfläche
ca. 184,8m²

Terrassen
ca. 71,1m²

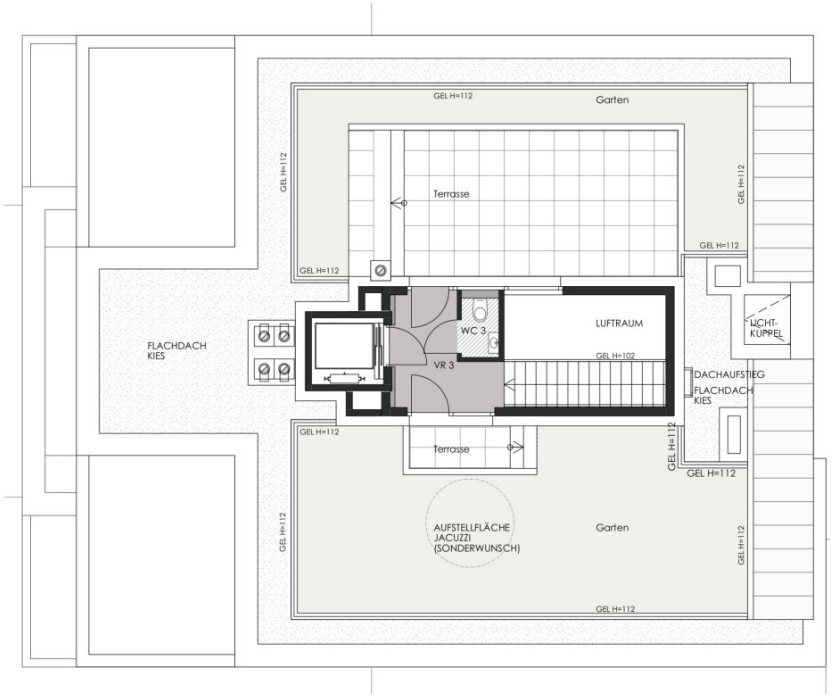
Dachgarten
ca.68,1m²

Raumhöhe 2,70m
bei abgehängter Decke
in Nebenräumen teilweise
Raumhöhe 2.30m

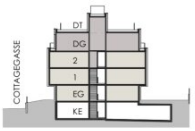
Vorraum 1	2,0 m²
Vorraum 2	24,0 m²
Wohnküche	67,1 m²
Gang	7,3 m²
Abstellraum	1,9 m²
WC 2	1,3 m²
Zimmer 1	13,9 m²
Schrankraum 1	5,2 m²
Bad 1	15,7 m²
WC 1	1,9 m²
Zimmer 2	10,6 m²
Schrankraum 2	4,4 m²
Zimmer 3	10,6 m²
Schrankraum 3	4,4 m²
Bad 2	7,5 m²
WC 3	1,3 m²
Vorraum 3	5,7 m²

Cottagegasse 33, 1180 Wien Stand 19.02.2025

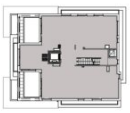
Die angegebenen Quadratmeter sind ca. Maße. Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.
Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist nur Vorschlag und im Kaufpreis nicht inkludiert.







SCHNITT



GRUNDRISS



COTTAGEGASSE 33

TOP 07

DACHTERRASSE

EINGANG im 2.OBERGESCHOSS

Wohnfläche
ca. 184,8m²

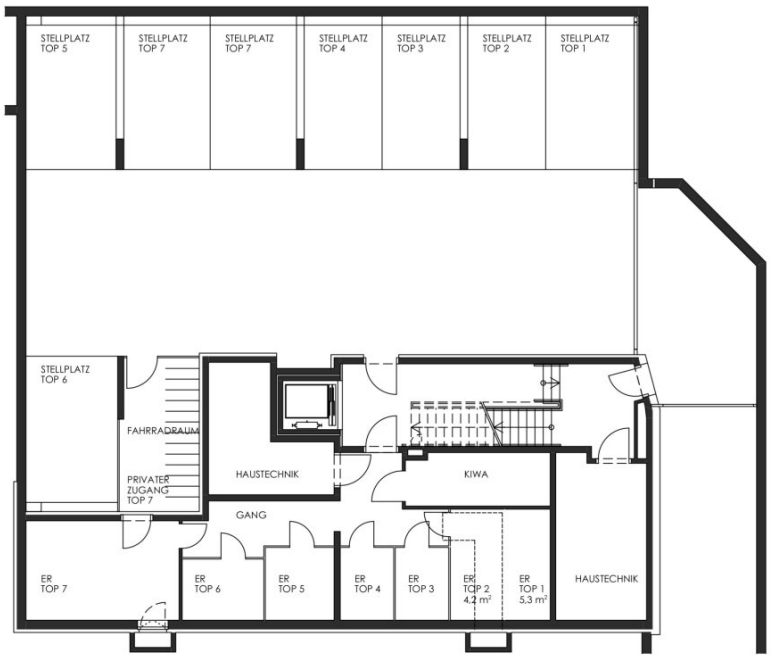
Terrassen
ca. 71,1m²

Dachgarten
ca.68,1m²

Raumhöhe 2,10m

Cottagegasse 33, 1180 Wien Stand 19.02.2025

Die angegebenen Quadratmeter sind ca. Maße. Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.
Vorbehaltlich architektonisch und rechnerisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist nur Vorschlag und im Kaufpreis nicht inkludiert.

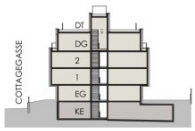






COTTAGEGASSE 33
KELLERGESCHOSS

Haustechnik	28,0 m²
KIWA	8,1 m²
Fahrradraum	12,8 m²
ER Top 1	5,3 m²
ER Top 2	4,1 m²
ER Top 3	4,1 m²
ER Top 4	4,1 m²
ER Top 5	5,3 m²
ER Top 6	5,3 m²
ER Top 7	16,2 m²



SCHNITT



GRUNDRISS

Cottagegasse 33, 1180 Wien Variante 1 14.02.2025

Die angegebenen Quadratmeter sind ca. Maße. Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.
Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist nur Vorschlag und im Kaufpreis nicht inkludiert.

Objektbeschreibung

Penthouse TOP07 - Einzigartige Wohnqualität auf höchsten Niveau

Ihr Traumdomizil in der Cottagegasse 33, 1180 Wien

Von der hauseigenen Tiefgarage gelangen Sie direkt in Ihr privates Refugium: ein großzügiges Penthouse, das sich über die gesamte Dachgeschoss-Etage erstreckt. Hier genießen Sie absolute Exklusivität, beeindruckenden Weitblick über die Stadt Wien und die Möglichkeit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen – inklusive einem bereits vorbereiteten Bereich für einen Jacuzzi auf dem Dachgarten.

Highlights dieses einzigartigen Penthouses:

WNFL: 184,80 m²

DACHGARTEN: 68,10 m² - Ihr privates Paradies über den Dächern Wiens

TERRASSEN: 71,10 m²

KELLER: 16,10 m²

Dieses außergewöhnliche Penthouse bietet nicht nur ein unvergleichliches Wohngefühl, sondern auch eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Hochwertige Materialien, moderne Technik und ein zeitlos elegantes Design machen diese Immobilie zu einem echten Wohntraum.

Einzigartige Lage im exklusiven Cottageviertel: Mitten im 18. Bezirk, umgeben von prachtvollen Gründerzeitvillen und grünen Parks, befindet sich die Cottagegasse 33. Die Nähe zum Türkenschanzpark und erstklassigen Schulen, sowie eine hervorragende Infrastruktur machen diese Lage zu einer der begehrtesten Adressen Wiens. Hier verbinden sich urbaner Komfort und naturnahe Ruhe zu einem Lebensstil, der seinesgleichen sucht.

Ausgewählte Highlights des exklusiven Projekts:

- Alle Wohnungen im Neubau mit Terrassen oder Balkonen
- Hauseigene Tiefgarage

- Energieversorgung mittels Erdwärme

Ausstattungshighlights:

- Kaminanschluss
- Fußbodenheizung für optimalen Wohnkomfort
- Kühlung durch Gebäudeteilaktivierung
- Energieversorgung über umweltfreundliche Erdwärme
- Geräumige Kellerabteile für zusätzlichen Stauraum

Lage:

Das Bauprojekt in der Cottagegasse 33 liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, im exklusiven Cottageviertel des 18. Bezirks. Diese Umgebung vereint urbanes Leben mit dem Charme einer grünen, ruhigen Wohngegend, die von prächtigen Gründerzeitvillen und weitläufigen Gärten geprägt ist.

Die Nähe zum Türkenschanzpark lädt zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Erstklassige Schulen, renommierte Kindergärten und eine hervorragende Infrastruktur befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten und die Wiener Innenstadt sind schnell erreichbar, ebenso wie das Wiener Umland und die Weinberge des 19. Bezirks, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten.

In der Cottagegasse 33 erleben Sie stilvolles Wohnen in einer exklusiven Lage – ideal für alle, die städtische Annehmlichkeiten und naturnahe Ruhe gleichermaßen schätzen.

Tiefgarage:

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, zu jeder Wohnung einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zu einem Kaufpreis von **EUR 49.000,00** zu erwerben.

Information:

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber, darauf aufmerksam zu machen, dass Sie im Falle des Ankaufes des inserierten Objektes mit den den unten stehenden Nebenkosten zu rechnen haben:

- 3,50% Grunderwerbsteuer

- 1,10% Eintragungsgebühr

- Kosten für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages

Bei dem Kauf dieser Immobilie fällt **keine Maklerprovision** an!

Wenn Sie an der beschriebenen Immobilie interessiert sind, kontaktieren Sie uns bitte jederzeit, um detaillierte Informationen zu erhalten oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin zu koordinieren.

Kontakt:

Tim Rauter MBA

E-Mail: tim@herztraum.at

Tel.: +43 676 44 59 665

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap