

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



**Objektnummer: 239**

**Eine Immobilie von Herztraum Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Penthouse   |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1180 Wien             |
| Baujahr:                      | 2026                  |
| 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:                    | 2.939.500,00 €        |

## Ihr Ansprechpartner

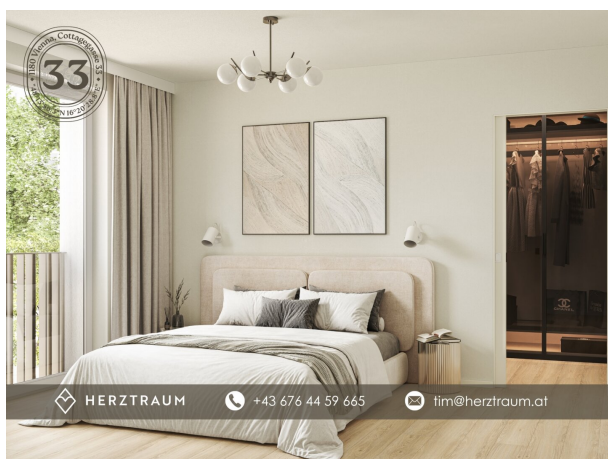


**Tim Rauter**

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





HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



COTTAGEGASSE 33

TOP 07

DACHGESCHOSS  
EINGANG im 2.OBERGESCHOSS

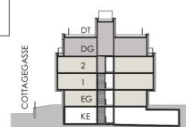
**Wohnfläche**  
ca. 184,8m<sup>2</sup>

**Terrassen**  
ca. 71,1m<sup>2</sup>

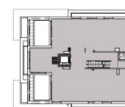
**Dachgarten**  
ca. 68,1m<sup>2</sup>

Raumhöhe 2,70m  
bei abgehängter Decke  
in Nebenräumen teilweise  
Raumhöhe 2,30m

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Vorraum 1     | 2,0 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum 2     | 24,0 m <sup>2</sup> |
| Wohnküche     | 62,1 m <sup>2</sup> |
| Gang          | 7,3 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum   | 1,9 m <sup>2</sup>  |
| WC 2          | 1,3 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 1      | 13,9 m <sup>2</sup> |
| Schrankraum 1 | 5,2 m <sup>2</sup>  |
| Bad 1         | 15,7 m <sup>2</sup> |
| WC 1          | 1,9 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 2      | 10,6 m <sup>2</sup> |
| Schrankraum 2 | 4,4 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 3      | 10,6 m <sup>2</sup> |
| Schrankraum 3 | 4,4 m <sup>2</sup>  |
| Bad 2         | 7,5 m <sup>2</sup>  |
| WC 3          | 1,3 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum 3     | 5,7 m <sup>2</sup>  |



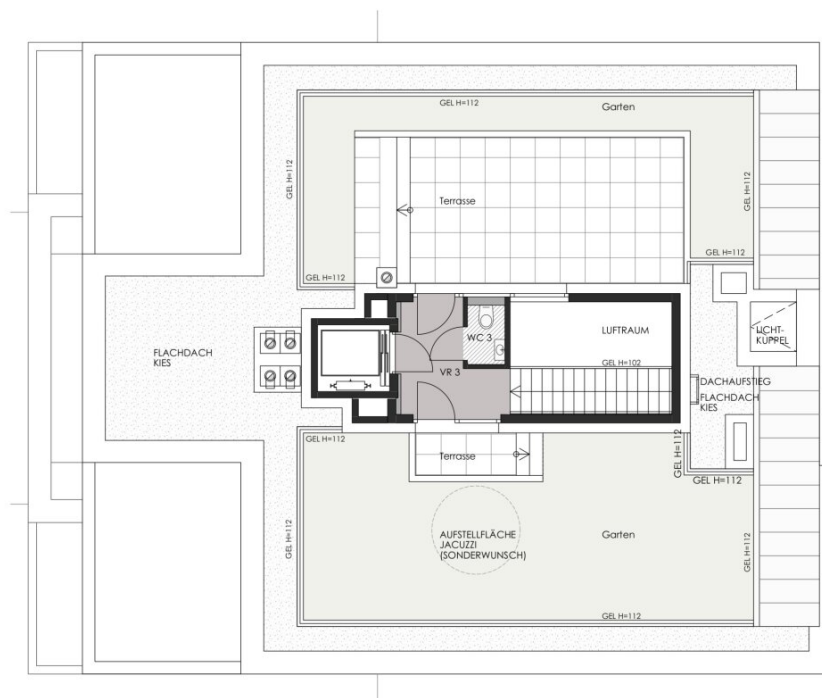
SCHNITT



GRUNDRISS

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

TOP 07

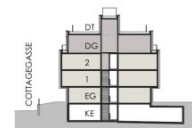
DACHTERRASSE  
EINGANG im 2.OBERGESCHOSS

**Wohnfläche**  
ca. 184,8m<sup>2</sup>

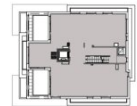
**Terrassen**  
ca. 71,1m<sup>2</sup>

**Dachgarten**  
ca. 68,1m<sup>2</sup>

Raumhöhe 2,10m



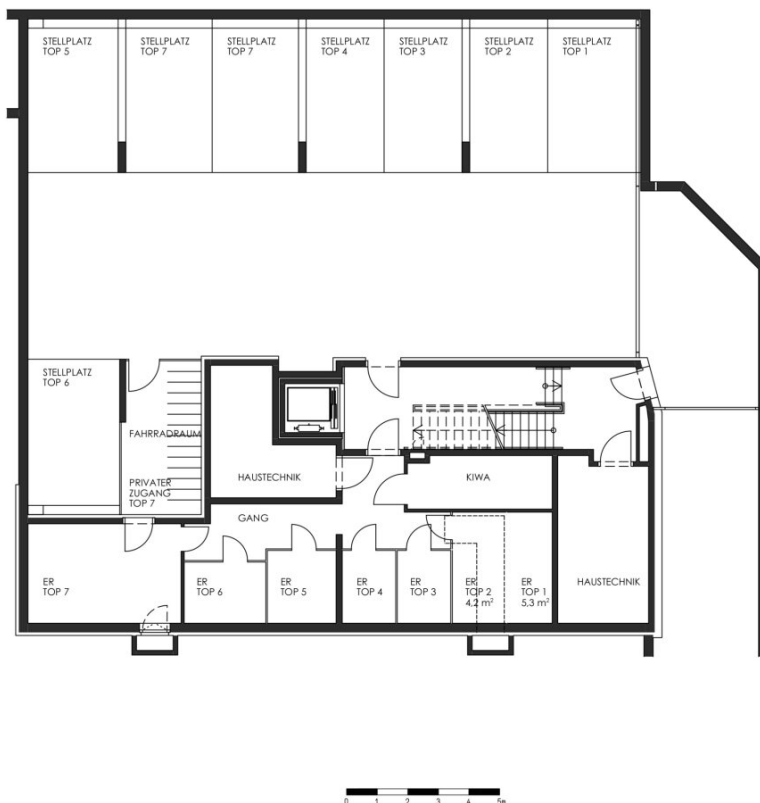
SCHNITT



GRUNDRISS

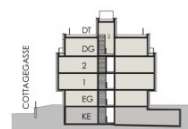
Cottagegasse 33, 1180 Wien Stand 19.02.2025

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 KELLERGESSCHOSS

|             |         |
|-------------|---------|
| 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 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.

## 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 m<sup>2</sup>

DACHGARTEN: 68,10 m<sup>2</sup> - Ihr privates Paradies über den Dächern Wiens

TERRASSEN: 71,10 m<sup>2</sup>

KELLER: 16,10 m<sup>2</sup>

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:**

- Baustart Q3 2025 (Bauzeit ca. 18 Monate)

- Alle Wohnungen im Neubau mit Terrassen oder Balkonen
- Hauseigene Tiefgarage
- Energieversorgung mittels Erdwärme

#### **Ausstattungs Highlights:**

- 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 45.000,00** 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](mailto: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