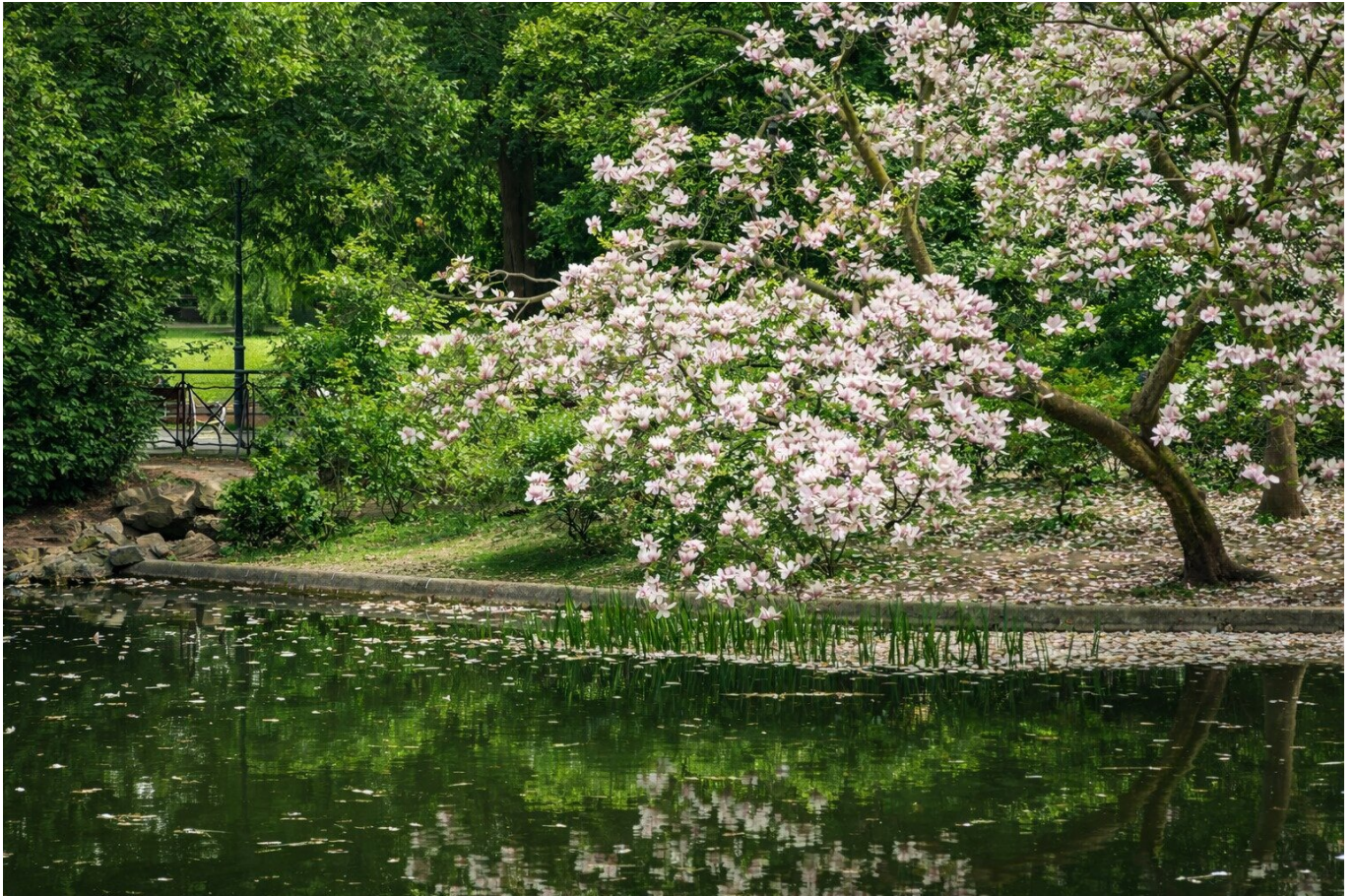


**Cottageviertel – Exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung mit
ca. 73 m² Wohnfläche und ca. 55 m² Freiflächen**



Objektnummer: 1996/52

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	54,54 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien



Objektbeschreibung

Ein durchdachtes Wohnkonzept mit besonderem Freiraum: Diese hochwertig ausgeführte Gartenwohnung vereint effiziente Raumplanung, moderne Architektur und mehrere Außenflächen zu einem Wohngefühl mit außergewöhnlicher Lebensqualität.

Mit rund **ca. 73 m² Wohnfläche** entsteht ein optimal strukturierter Lebensraum, der Komfort, Funktionalität und ein angenehmes Wohngefühl harmonisch verbindet.

Freiflächen – Garten, Terrasse & Balkon in perfekter Kombination

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die gelungene Kombination mehrerer Außenbereiche:

- Eigengarten mit ca. **34 m²**
- Terrasse mit ca. **16 m²**
- Balkon mit ca. **13 m²**

Diese vielseitigen Freiflächen schaffen ein einzigartiges Wohngefühl – vom privaten Gartenbereich über die großzügige Terrasse bis hin zum zusätzlichen Balkon als Rückzugsort.

Raum, Licht und Wohnqualität

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine klare Struktur sowie den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und verbinden Innen- und Außenraum auf harmonische Weise.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche und schafft ein angenehmes, modernes Wohngefühl.

Komfort & Ausstattung

- Hochwertig ausgestattetes Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Barrierefreier Zugang mittels Lift
- Hochwertige Ausstattung auf durchgehend hohem Niveau

Die Ausstattung verbindet moderne Technik mit zeitloser Eleganz und sorgt für nachhaltigen Wohnkomfort.

Wohnungsdetails

- Wohnfläche: ca. **73 m²**
- Zimmer: **3**
- Freiflächen:
- Garten ca. **34 m²**
- Terrasse ca. **16 m²**
- Balkon ca. **13 m²**
- Badezimmer: **1**

- WC: **1 separat**
- Lift: **barrierefreier Zugang**

Das Projekt verfügt über eine **hauseigene Garage mit insgesamt 22 Stellplätzen**, welche optional zum **Kaufpreis von EUR 49.000,- pro Stellplatz** erworben werden können.
Aufgrund der limitierten Anzahl erfolgt die Vergabe der Stellplätze nach Reihenfolge der Reservierungen.

Fazit

Eine perfekt geschnittene Gartenwohnung mit außergewöhnlicher Kombination aus Garten, Terrasse und Balkon – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit privaten Außenflächen verbinden möchten.

Ein stilvolles Zuhause mit hoher Lebensqualität in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

Die Fertigstellung ist mit 2027 vorgesehen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Senden Sie jetzt Ihre Individuelle Anfrage über den folgenden Link. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Individuelle Anfrage senden](https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap