PROVISIONSFREI – Cottageviertel – Exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 96 m² Wohnfläche und ca. 135 m² Freiflächen



Wohnküche

Objektnummer: 1996/49

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,42 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	89,24 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	999.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

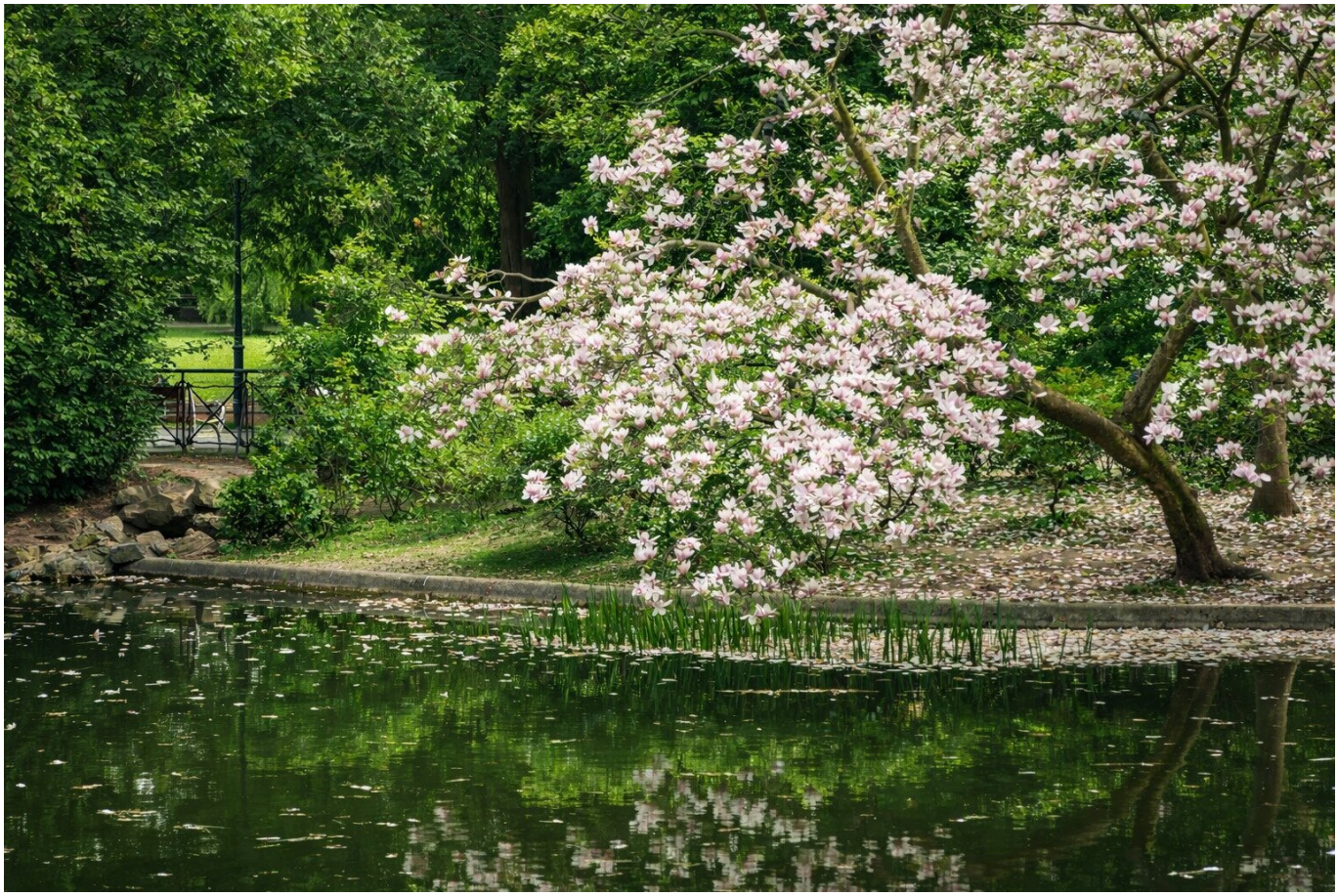
Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien

T +43 660 8010993









Objektbeschreibung

Ein Wohnkonzept mit außergewöhnlichem Freiraum: Diese hochwertig ausgeführte Gartenwohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumstruktur, weitläufige Außenflächen und ein Wohngefühl, das Innen- und Außenraum auf elegante Weise miteinander verbindet.

Mit rund **ca. 96 m² Wohnfläche** entsteht ein komfortabler Lebensraum, der moderne Architektur, Funktionalität und hohe Wohnqualität in perfekter Balance vereint.

Freiflächen – Großzügiger Garten als private Grün-Oase

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist der weitläufige Eigengarten in Kombination mit der großzügigen Terrasse:

• Eigengarten mit ca. **89 m²**

• Terrasse mit ca. **46 m²**

Diese außergewöhnlichen Außenflächen schaffen ein einzigartiges Wohngefühl mit viel Privatsphäre und eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von entspannten Rückzugsorten bis hin zu geselligen Momenten im Freien.

Raum, Licht und Großzügigkeit

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Großzügigkeit sowie die direkte Anbindung an die Terrasse und den Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum.

Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Die klare Struktur des Grundrisses ermöglicht sowohl komfortables Wohnen als auch ein hohes Maß an Privatheit.

Komfort, Ausstattung & Nachhaltigkeit

• Hochwertig ausgestattetes Badezimmer

• Separates WC

• Abstellraum innerhalb der Wohnung

• Barrierefreier Zugang mittels Lift

• Hochwertige Ausstattung auf durchgehend hohem Niveau

Nachhaltigkeit & Technik

• Energieeffiziente Bauweise

• Wärmepumpensystem in Kombination mit Photovoltaik

• Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestationen

Die Verbindung aus moderner Ausstattung und nachhaltiger Gebäudetechnik sorgt für langfristigen Wohnkomfort und Zukunftssicherheit.

Wohnungsdetails

• Wohnfläche: ca. **96 m²**

• Zimmer: **3**

• Freiflächen:

• Garten ca. **89 m²**

• Terrasse ca. **46 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 außergewöhnliche Gartenwohnung mit beeindruckenden Außenflächen und großzügigem Raumangebot – perfekt für alle, die Privatsphäre, Freiraum und hochwertige Wohnqualität verbinden möchten.

Ein exklusives Zuhause mit Seltenheitswert im Wiener Cottageviertel.

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

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