PROVISIONSFREI – Cottageviertel – Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m² und ca. 7 m² Loggia



Objektnummer: 1996/64

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

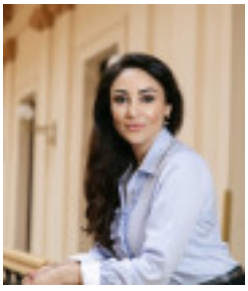
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,63 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

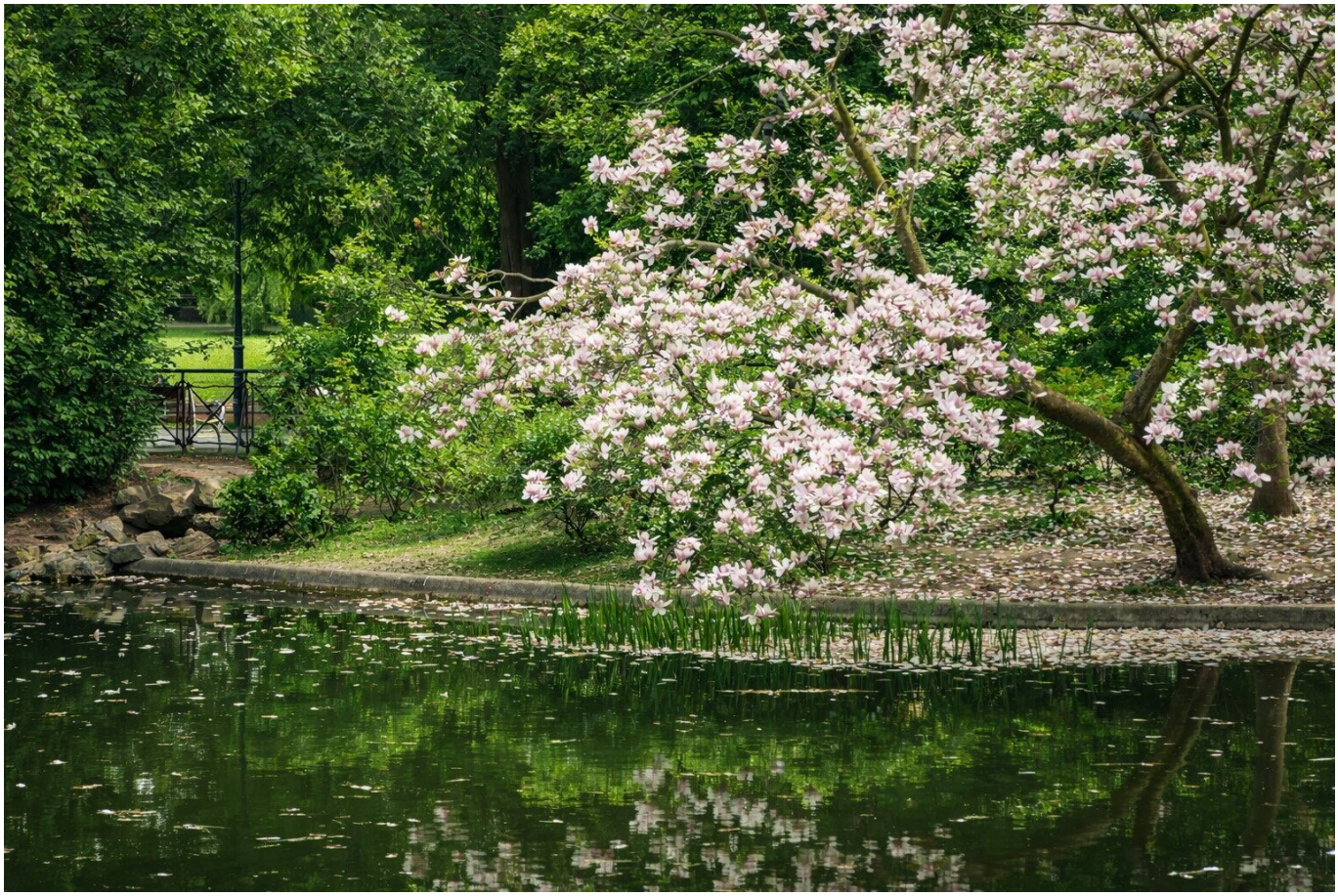
Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien

T +43 660 8010993









Objektbeschreibung

Eine stilvolle Wohnung mit hoher Wohnqualität: Diese hochwertig ausgeführte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Architektur und eine attraktive Loggia, die den Wohnraum elegant ins Freie erweitert.

Mit rund **ca. 53 m² Wohnfläche** entsteht ein kompakter, perfekt geplanter Lebensraum, der Funktionalität und Komfort in idealer Balance vereint – geprägt von Licht, Klarheit und einem angenehmen Wohngefühl.

Freiflächen – Wohnen mit Loggia

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Loggia, die den Wohnbereich nach außen erweitert:

• Loggia mit ca. **7 m²**

Sie bietet einen geschützten Außenbereich und schafft zusätzlichen Raum für entspannte Stunden – ideal als private Rückzugsoase im Freien.

Raum, Licht und Effizienz

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und überzeugt durch seine klare Struktur sowie den direkten Zugang zur Loggia. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ruhe und Rückzug und ergänzt das Raumangebot optimal.

Die durchdachte Planung ermöglicht eine ideale Nutzung der Fläche und schafft ein komfortables Wohngefühl auf kompaktem Raum.

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 hohen Wohnkomfort.

Wohnungsdetails

• Wohnfläche: ca. **53 m²**

• Zimmer: **2**

• Freifläche:

• Loggia ca. **7 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 kompakte, hochwertig ausgeführte 2-Zimmer-Wohnung, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die attraktive Loggia und die exklusive Lage im Cottageviertel überzeugt.

Ideal für Eigennutzer oder als wertbeständige Investition in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

Die Fertigstellung ist mit Ende 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