PROVISIONSFREI – Cottageviertel – Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 112 m² und ca. 30 m² Balkonfläche



Objektnummer: 1996/67

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:	112,05 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.499.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

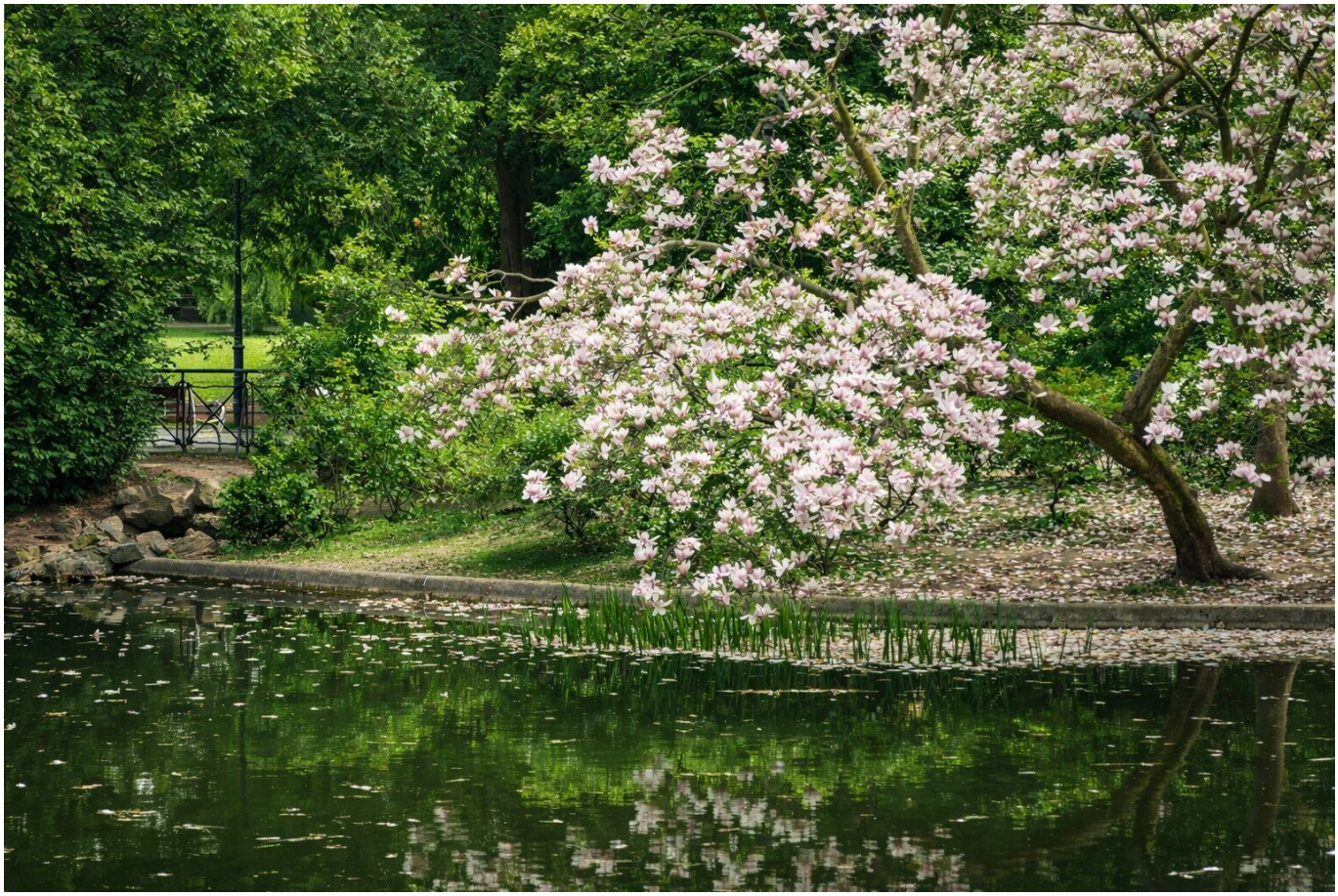
Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien

T +43 660 8010993









Objektbeschreibung

Beschreibung:

Eine Wohnung von besonderer Qualität: Diese hochwertig ausgeführte 4-Zimmer-Wohnung vereint großzügige Raumgestaltung, durchdachte Architektur und zwei attraktive Außenflächen zu einem Wohnkonzept, das Komfort und Eleganz in perfekter Balance verbindet.

Mit rund **112 m² Wohnfläche** und **ca. 29 m² Balkonflächen** entsteht ein Lebensraum, der Innen und Außen harmonisch miteinander verknüpft – geprägt von Licht, Offenheit und einem angenehmen Wohngefühl.

Freiflächen – Wohnen im Freien

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die beiden Balkone, die den Wohnraum elegant ins Freie erweitern:

• Zwei Balkone mit insgesamt ca. 30 **m² Freifläche**

Die Außenbereiche bieten ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien und schaffen eine angenehme Erweiterung des Wohnraums – ideal für ruhige Morgen oder stilvolle Abende.

Raum, Licht und Wohnkomfort

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Großzügigkeit sowie den direkten Zugang zu den Balkonen. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und ein offenes Wohngefühl.

Drei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder private Rückzugsorte.

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine ideale Verbindung aus Offenheit und

Privatheit.

Komfort & Ausstattung

• Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer

• Separates WC

• Abstellraum innerhalb der Wohnung

• Barrierefreier Zugang mittels Lift

• Hochwertige Ausstattung auf durchgehend hohem Niveau

Jedes Detail dieser Wohnung wurde mit dem Anspruch geplant, modernen Wohnkomfort mit zeitloser Eleganz zu verbinden.

Wohnungsdetails

• Wohnfläche: ca. **112 m²**

• Zimmer: **4**

• Freiflächen:

• Balkone gesamt ca. 30 **m²**

• Bäder: **2**

• 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 stilvolle 4-Zimmer-Wohnung, die durch ihre durchdachte Raumstruktur, attraktive Freiflächen und hochwertige Ausstattung überzeugt.

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

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