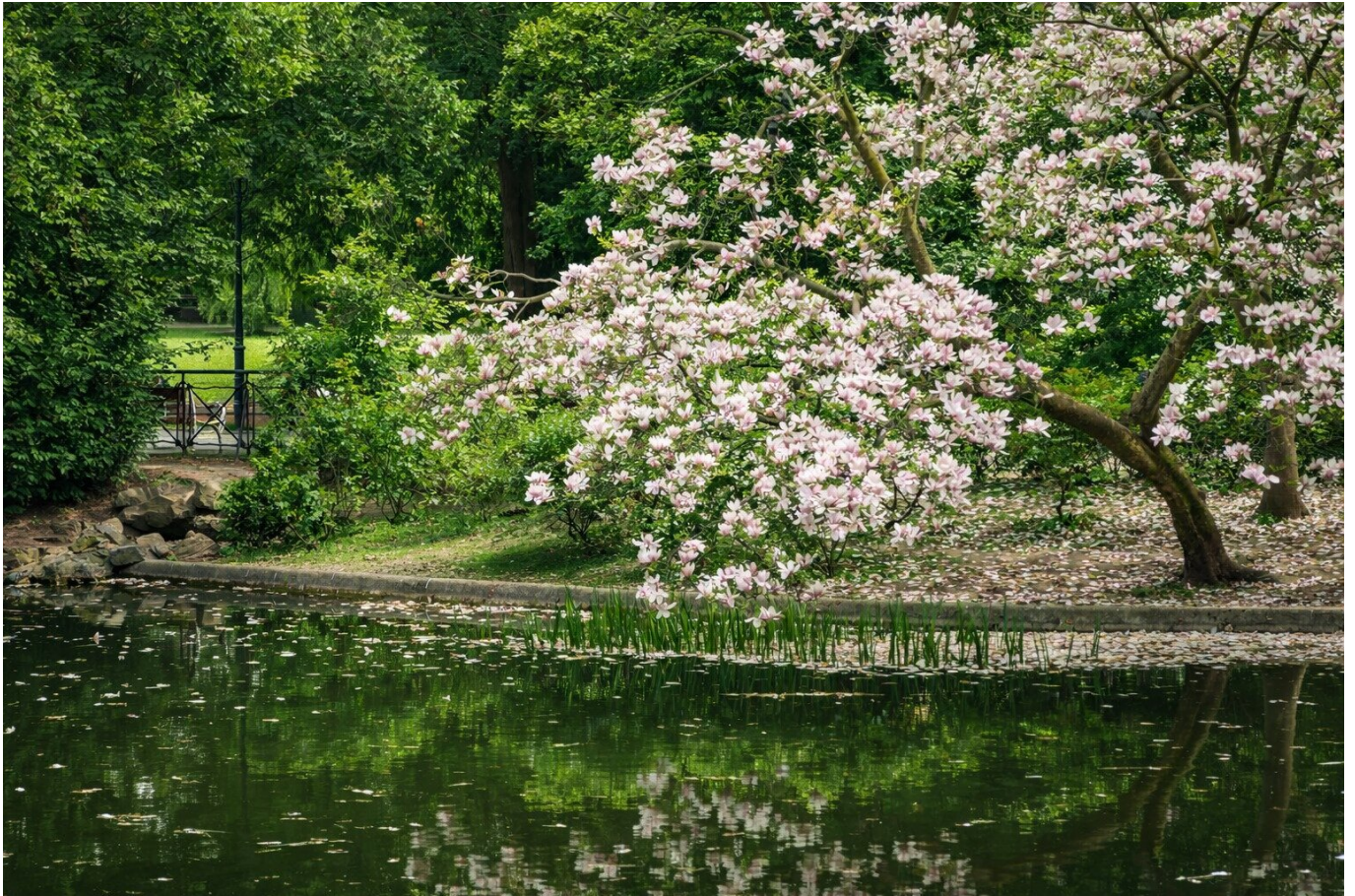


**PROVISIONSFREI – Cottageviertel – Exklusive
Gartenwohnung mit ca. 85 m² Wohnfläche und ca. 111 m²
Freifläche inkl. Eigengarten**



Objektnummer: 1996/65

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:	84,77 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	70,77 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.119.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien



Objektbeschreibung

Eine Gartenwohnung mit besonderer Qualität: Diese hochwertig ausgeführte Wohnung vereint durchdachte Architektur, großzügige Freiflächen und ein Wohnkonzept, das Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität auf höchstem Niveau verbindet.

Mit rund **ca. 85 m² Wohnfläche** sowie weitläufigen Außenbereichen entsteht ein harmonischer Lebensraum, der Innen und Außen nahtlos miteinander verbindet – geprägt von Licht, Offenheit und einem besonderen Wohngefühl.

Freiflächen – Wohnen im eigenen Garten

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist die außergewöhnliche Kombination aus Terrasse, Eigengarten und zusätzlichem Balkon:

- Eigengarten mit ca. **71 m²**
- Terrasse mit ca. **25 m²** und direktem Gartenzugang
- Balkon mit ca. **15 m²** als zusätzliche Außenfläche

Die großzügigen Freiflächen schaffen ein einzigartiges Wohngefühl und bieten ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Grünen – mit viel Privatsphäre und Raum zur individuellen Gestaltung.

Raum, Licht und Wohnkomfort

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch die direkte Verbindung zur Terrasse und zum Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und

Außenraum.

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

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine ideale Balance aus Offenheit und Privatheit.

Komfort & Ausstattung

- Hochwertig ausgestattetes 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. **85 m²**
- Zimmer: **3**
- Freiflächen:
- Eigengarten ca. **71 m²**
- Terrasse ca. **25 m²**

- Balkon ca. **15 m²**
- Badezimmer: **1**
- WC: **1 separat**
- Lift: **barrierefreier Zugang**

Das Projekt verfügt über eine **hausteigene 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 exklusive Gartenwohnung, die durch ihre außergewöhnlichen Freiflächen, die durchdachte Raumstruktur und die ruhige Lage im Cottageviertel überzeugt.

Ein Zuhause mit besonderer Lebensqualität – ideal für alle, die Wohnen im Grünen mit urbanem Komfort verbinden möchten.

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