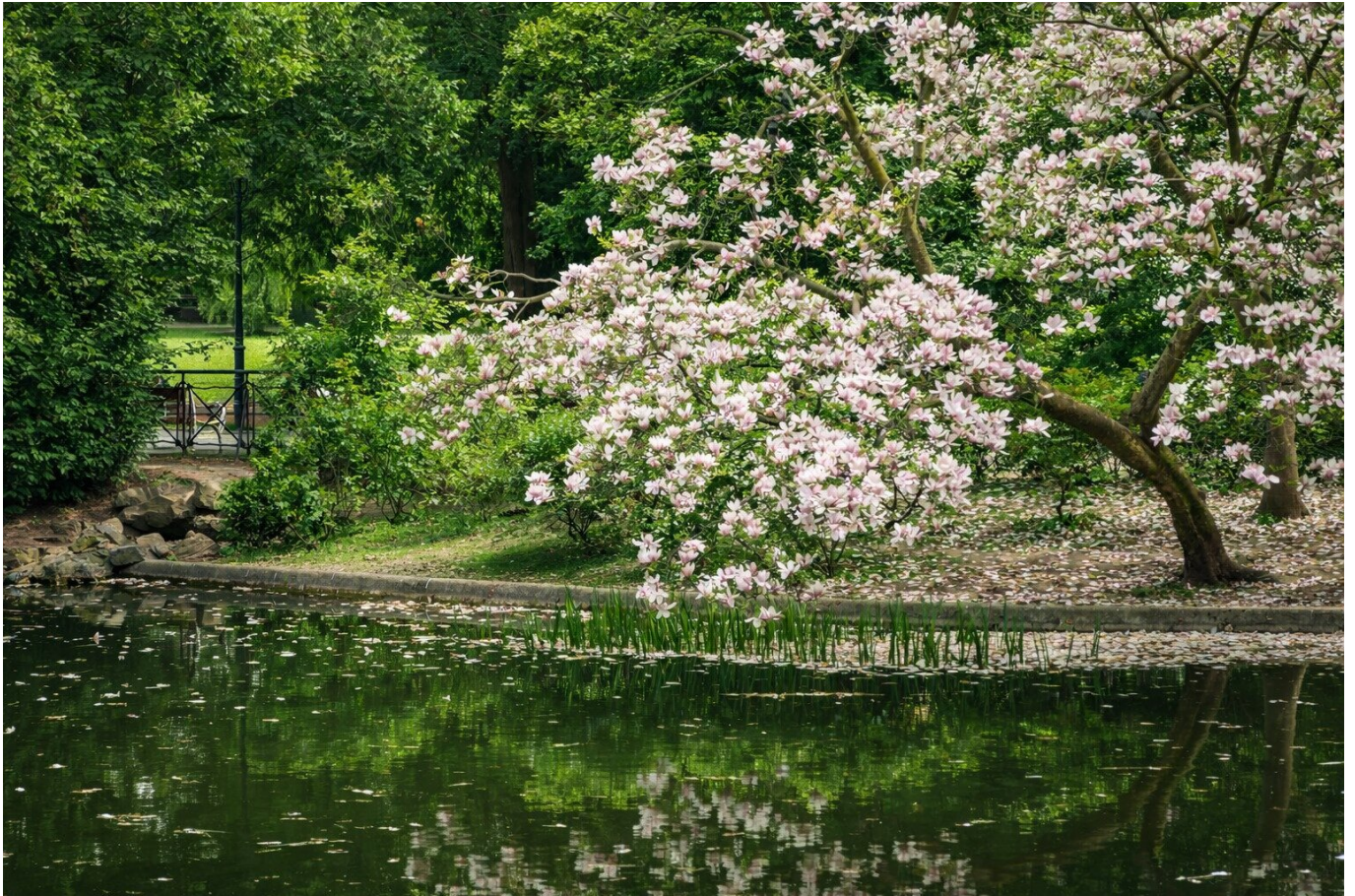


**Cottageviertel – Exklusive Gartenwohnung mit ca. 78 m²
Wohnfläche und ca. 149 m² Freifläche inkl. Eigengarten**



Objektnummer: 1996/63

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:	78,33 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	106,06 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	999.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien



Objektbeschreibung

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

Mit rund **ca. 78 m² Wohnfläche** und außergewöhnlichen Freiflächen entsteht ein Lebensraum, der Innen und Außen harmonisch miteinander verbindet – lichtdurchflutet, offen und von besonderer Großzügigkeit geprägt.

Freiflächen – Ein Garten wie ein privater Park

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist der außergewöhnlich großzügige Eigengarten, der in dieser Form eine Seltenheit darstellt:

- Eigengarten mit ca. **106 m²**
- Terrasse mit ca. **28 m²** und direktem Gartenzugang
- Balkon mit ca. **15 m²**

Der weitläufige Garten schafft ein einzigartiges Wohngefühl und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von privaten Rückzugsorten bis hin zu großzügigen Aufenthaltsbereichen im Grünen. Die Kombination aus Fläche, Ruhe und Privatsphäre verleiht dieser Wohnung einen beinahe parkähnlichen Charakter.

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

Die Ausstattung verbindet moderne Technik mit zeitloser Eleganz und sorgt für ein angenehmes Wohnambiente.

Wohnungsdetails

- Wohnfläche: ca. **78 m²**
- Zimmer: **3**
- Freiflächen:
- Eigengarten ca. **106 m²**
- Terrasse ca. **28 m²**

- Balkon ca. **15 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, die durch ihren großzügigen Eigengarten, die weitläufigen Freiflächen und die durchdachte Raumstruktur überzeugt.

Ein Zuhause mit besonderem Charakter – ruhig, grün und von hoher Lebensqualität geprägt.

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