

**Exklusive Eigentumswohnung im Cottageviertel - Ihr
privates Paradies im Herzen Wiens - Provisionsfrei vom
Bauträger**



Objektnummer: 208

Eine Immobilie von Herztraum Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,40 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,30 m ²
Kaufpreis:	1.582.700,00 €

Ihr Ansprechpartner



Tim Rauter

Herztraum Immobilientreuhand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

T +43 676 44 59 665
H +43 676 44 59 665

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at



COTTAGEGASSE 33

TOP 05

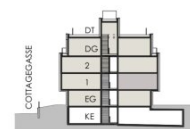
2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche
ca. 116,4m²

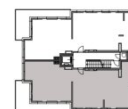
Vorraum	11,8 m ²
WC	1,7 m ²
Wohnküche	49,3 m ²
Zimmer 1	10,0 m ²
Zimmer 2	10,0 m ²
Zimmer 3	11,3 m ²
Schrankraum	6,0 m ²
Bad 2	10,0 m ²
Bad 1	3,4 m ²
Abstellraum	2,9 m ²

Balkon
ca. 20,9m²

Raumhöhe 2,50m
bei abgehängter Decke
in Nebenräumen teilweise
Raumhöhe 2,20m



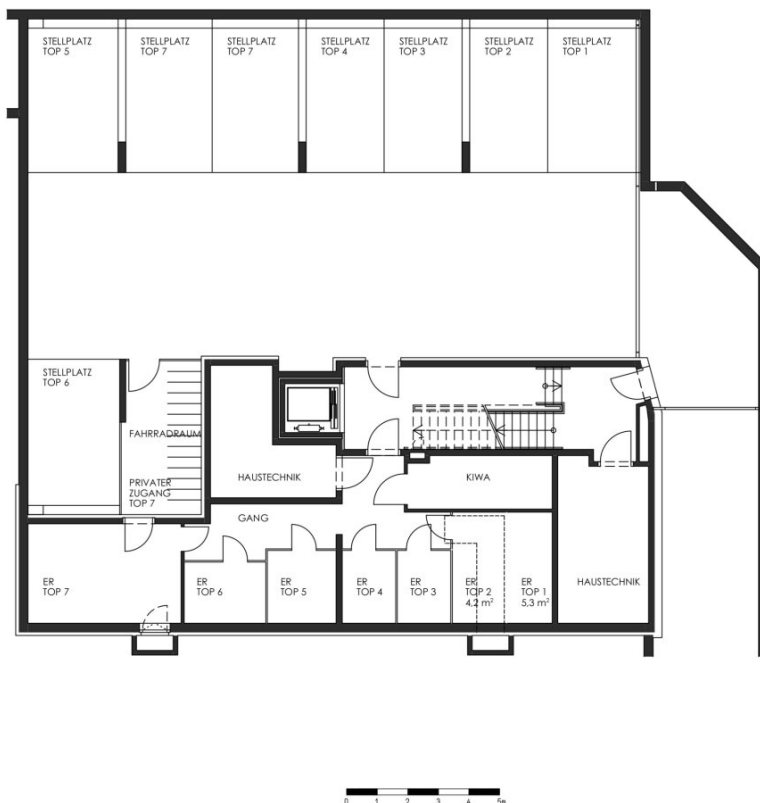
SCHNITT



GRUNDRISS

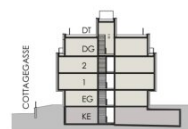
Cottagegasse 33, 1180 Wien Stand 29.08.2024

Die angegebenen Quadratmeter sind ca. Maße. Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.
Vorbehaltlich architektonisch und rechnerisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist nur Vorschlag und im Kaufpreis nicht inkludiert.



COTTAGEGASSE 33 KELLERGESCHOSS

Haustechnik	28.0 m²
KIWA	8.1 m²
Fahrradraum	12.8 m²
ER Top 1	5.3 m²
ER Top 2	4.1 m²
ER Top 3	4.1 m²
ER Top 4	4.1 m²
ER Top 5	5.3 m²
ER Top 6	5.3 m²
ER Top 7	16.2 m²



SCHNITT



GRUNDRISS

Cottagegasse 33, 1180 Wien Variante 1 14.02.2025

Die angegebenen Quadratmeter sind ca. Maße. Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.
Vorbehaltlich architektonisch und rechnerisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist nur Vorschlag und im Kaufpreis nicht inkludiert.

Objektbeschreibung

Wohnung TOP05 – Großzügiges Wohnen mit herrlichem Weitblick

Ihr neues Zuhause in der Cottagegasse 33, 1180 Wien

Erleben Sie stilvolles Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Diese großzügige Wohnung im 2. Obergeschoss bietet modernes Design, durchdachte Raumaufteilung und einen traumhaften Weitblick. Perfekt für alle, die urbanen Komfort mit naturnaher Ruhe kombinieren möchten.

Highlights dieser Wohnung:

- **Wohnfläche (WNFL):** 116,40 m²
- **Terrasse:** 20,90 m²
- **Keller:** 5,30 m²

Diese hochwertige Wohnung überzeugt durch ihre großzügigen, hellen Räume, exklusive Materialien und eine technische Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Ausgewählte Highlights des exklusiven Projekts:

- 5 Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 118 – 188 m²
- Alle Wohnungen im Neubau mit Terrassen oder Balkonen
- Hauseigene Tiefgarage
- Energieversorgung mittels Erdwärme

- Baubeginn Juni 2025
- Bauzeit ca. 18 Monate

Ausstattungs Highlights:

- Hochwertige Sanitärausstattung
- Kaminanschluss
- Fußbodenheizung für optimalen Wohnkomfort
- Kühlung durch Gebäudeteilaktivierung
- Energieversorgung über umweltfreundliche Erdwärme
- Geräumige Kellerabteile für zusätzlichen Stauraum

Lage:

Das Bauprojekt in der Cottagegasse 33 liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, im exklusiven Cottageviertel des 18. Bezirks. Diese Umgebung vereint urbanes Leben mit dem Charme einer grünen, ruhigen Wohngegend, die von prächtigen Gründerzeitvillen und weitläufigen Gärten geprägt ist.

Die Nähe zum Türkenschanzpark lädt zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Erstklassige Schulen, renommierte Kindergärten und eine hervorragende Infrastruktur befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten und die Wiener Innenstadt sind schnell erreichbar, ebenso wie das Wiener Umland und die Weinberge des 19. Bezirks, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten.

In der Cottagegasse 33 erleben Sie stilvolles Wohnen in einer exklusiven Lage – ideal für alle, die städtische Annehmlichkeiten und naturnahe Ruhe gleichermaßen schätzen.

Tiefgarage:

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, zu jeder Wohnung einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zu einem Kaufpreis von **EUR 45.000,00** zu erwerben.

Information:

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber, darauf aufmerksam zu machen, dass Sie im Falle des Ankaufes des inserierten Objektes mit den den unten stehenden Nebenkosten zu rechnen haben:

- 3,50% Grunderwerbsteuer
- 1,10% Eintragungsgebühr
- Kosten für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages

Bei dem Kauf dieser Immobilie fällt **keine Maklerprovision** an!

Wenn Sie an der beschriebenen Immobilie interessiert sind, kontaktieren Sie uns bitte jederzeit, um detaillierte Informationen zu erhalten oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin zu koordinieren.

Kontakt:

Tim Rauter MBA

E-Mail: tim@herztraum.at

Tel.: [+43 676 44 59 665](tel:+436764459665)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap