Exklusive Gartenwohnung mit 180 m² Wohnfläche – Ihr privates Paradies im Cottageviertel

Objektnummer: 170

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,90 m²
Gesamtfläche:	539,70 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	291,50 m²
Keller:	9,50 m²
Heizwärmebedarf:	A+ 25,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	2.189.500,00 €

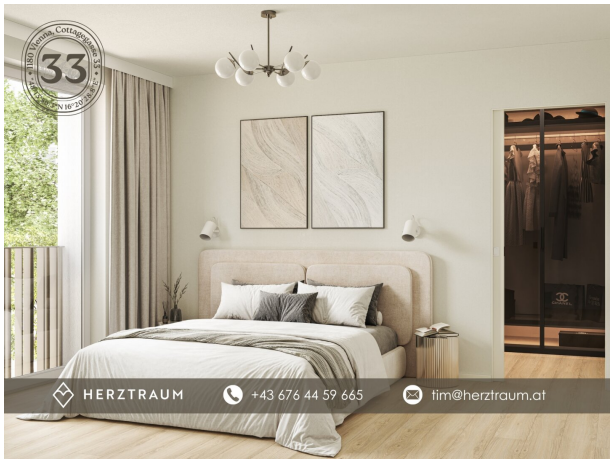
Ihr Ansprechpartner

Tim Rauter

Herztraum Immobilientreuhand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

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

33
HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at


33
HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at

33
HERZTRAUM
+43 676 44 59 665
tim@herztraum.at

COTTAGEGASSE 33

TOP 01+ 02

ERDGESCHOSS

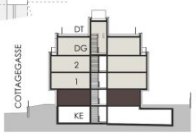
Wohnfläche
ca. 180,9 m²

Terrasse
ca. 67,3 m²

Garten
ca. 291,5 m²

Vorraum	3,6 m²
Flur	8,8 m²
Wohnküche	69,6 m²
Arbeitszimmer	15,9 m²
Zimmer 1	17,0 m²
Zimmer 2	13,7 m²
Schlafzimmer	23,0 m²
Bad 1	5,8 m²
Bad 2	13,4 m²
WC	2,5 m²
ANKLEIDE 1	7,6 m²

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

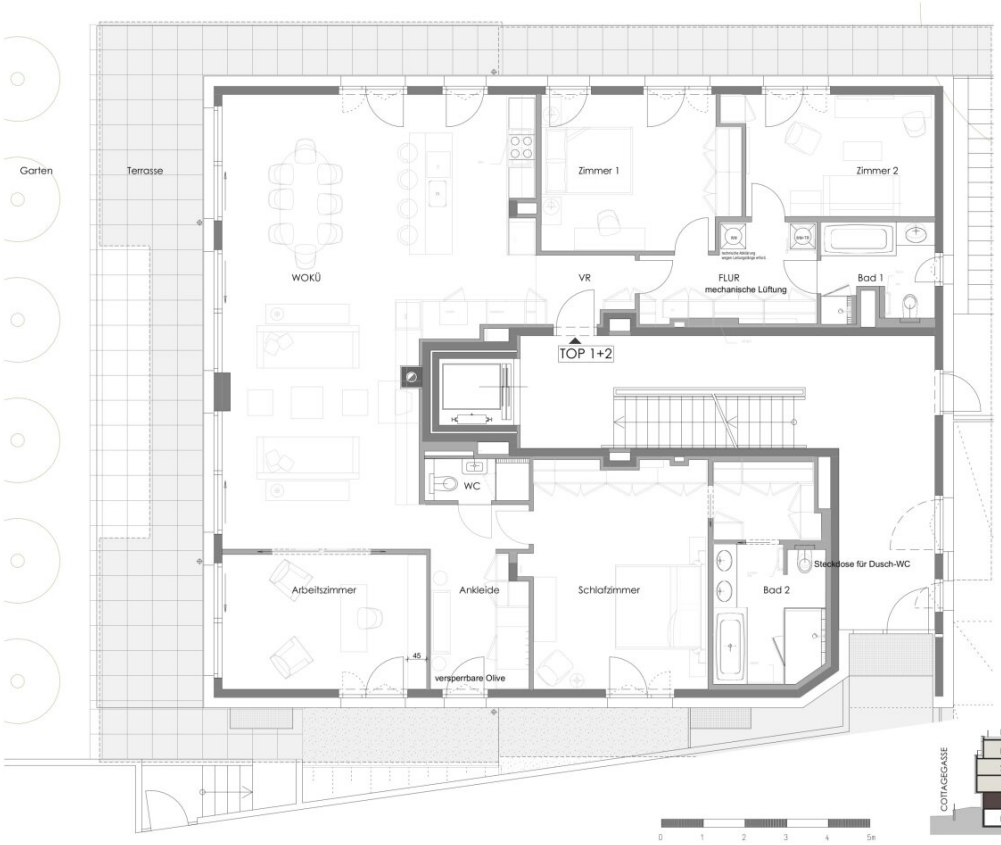


SCHNITT

GRUNDRISS

Cottagegasse 33, 1180 Wien Variante 5 / Stand 18.03.2025

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.



COTTAGEGASSE 33

TOP 01+ 02

ERDGESCHOSS

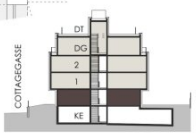
Wohnfläche
ca. 180,9 m²

Terrasse
ca. 67,3 m²

Garten
ca. 291,5 m²

Vorraum	3,6 m²
Flur	8,8 m²
Wohnküche	69,6 m²
Arbeitszimmer	15,9 m²
Zimmer 1	17,0 m²
Zimmer 2	13,7 m²
Schlafzimmer	23,0 m²
Bad 1	5,8 m²
Bad 2	13,4 m²
WC	2,5 m²
ANKLEIDE 1	7,6 m²

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

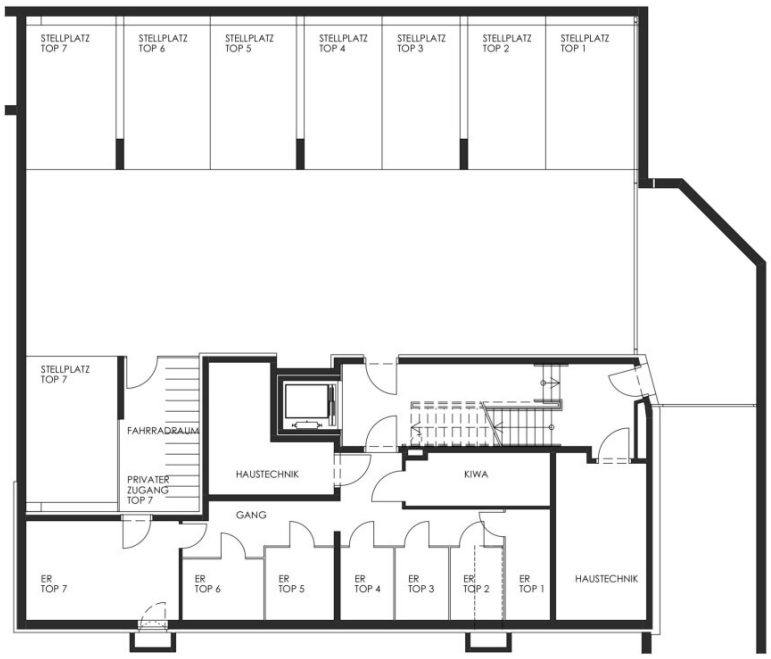


SCHNITT

GRUNDRISS

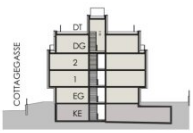
Cottagegasse 33, 1180 Wien Variante 5 / Stand 18.03.2025

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.

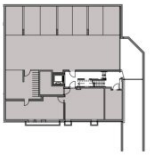


COTTAGEGASSE 33
KELLERGESCHOSS

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 Stand 29.08.2024

Die angegebenen Quadratmeter sind ca. Maße. Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.
Vorbehaltlich architektonisch und technisch 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

Gartenwohnung TOP01+02 – Großzügiges Wohnen mit traumhaftem Garten

Ihr neues Zuhause in der Cottagegasse 33, 1180 Wien

Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Diese exklusive Gartenwohnung im Erdgeschoss vereint modernes Design mit einem beeindruckend großen Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Ein wahres Paradies für Naturliebhaber mitten in der Stadt.

Highlights dieser großzügigen Gartenwohnung:

- **Wohnfläche (WNFL):** 180,90 m²
- **Terrasse:** 67,30 m² – Ihre erweiterte Wohnfläche unter freiem Himmel
- **Garten:** 291,50 m² – Ein privater Außenbereich, der keine Wünsche offenlässt
- **Keller:** 9,50 m²

Diese außergewöhnliche Wohnung beeindruckt durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Materialien und eine technische Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Ausgewählte Highlights des exklusiven Projekts:

- 7 Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 81 – 184 m²
- Alle Wohnungen im Neubau mit Terrassen oder Balkonen

- Hauseigene Tiefgarage
- Energieversorgung mittels Erdwärme
- Geplante Fertigstellung ca. 2026

Ausstattungshighlights:

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

Schwimmingpool:

- Bereits bewilligter Swimmingpool auf Sonderwunsch möglich
- Genehmigt: Pool mit Pooldeck (10 x 3,20 m) im Garten der Wohnung
- Bau individuell umsetzbar – Genehmigung bereits vorhanden
- Attraktive Erweiterungsoption für mehr Lebensqualität im eigenen Garten

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

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