

**PROVISIONSFREI – Cottageviertel – Exklusive  
4-Zimmer-Wohnung mit ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 32  
m<sup>2</sup> Balkonflächen**



**Objektnummer: 1996/57**

**Eine Immobilie von Uston Consulting Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	1.429.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Deborah Uston**

ISG Immobilien GmbH  
Universitätsring 14  
1010 Wien

T +43 660 8010993



## Objektbeschreibung

Ein Wohnkonzept mit besonderer Vielseitigkeit: Diese hochwertig ausgeführte 4-Zimmer-Wohnung vereint durchdachte Raumplanung, großzügige Außenflächen und ein Wohngefühl, das Komfort, Licht und Lebensqualität in perfekter Balance verbindet.

Mit rund **ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und mehreren Balkonen entsteht ein Lebensraum, der Innen und Außen harmonisch miteinander verknüpft – offen gestaltet, lichtdurchflutet und von hoher Wohnqualität geprägt.

### Freiflächen – Mehrere Balkone für maximale Lebensqualität

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die Kombination aus gleich mehreren Außenflächen:

- Drei Balkone mit insgesamt ca. **32 m<sup>2</sup> Freifläche**

Die verschiedenen Balkone bieten abwechslungsreiche Nutzungsmöglichkeiten – von entspannten Rückzugsorten bis hin zu sonnigen Aufenthaltsbereichen im Freien. Dadurch entsteht ein flexibles und besonders angenehmes Wohngefühl.

### Raum, Licht und Wohnkomfort

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Offenheit sowie den direkten Zugang zu einem der Balkone. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre.

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

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine ideale Balance aus Offenheit und Privatheit – perfekt für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

### Komfort & Ausstattung

- Zwei hochwertig ausgestattete 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 hochwertiges Wohnambiente.

## **Wohnungsdetails**

- Wohnfläche: ca. **119 m<sup>2</sup>**
- Zimmer: **4**
- Freiflächen:
- Balkone gesamt ca. **32 m<sup>2</sup>**
- 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 großzügige 4-Zimmer-Wohnung, die durch ihre durchdachte Raumstruktur, mehrere Balkone und die hochwertige Ausstattung überzeugt.

Ein ideales Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer – in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

**Die Fertigstellung ist für Frühjahr 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