

**Cottageviertel – Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80  
m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 17 m<sup>2</sup> Balkon**



**Objektnummer: 1996/56**

**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>	79,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	969.000,00 €
<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 hoher Effizienz und Qualität: Diese hochwertig ausgeführte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Architektur und einen großzügigen Balkon, der den Wohnraum elegant ins Freie erweitert.

Mit rund **ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche** entsteht ein optimal geplanter Lebensraum, der Komfort, Funktionalität und ein angenehmes Wohngefühl in idealer Balance vereint.

### Freiflächen – Großzügiger Balkon als Erweiterung des Wohnraums

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Balkon:

- Balkon mit ca. **17 m<sup>2</sup>**

Die weitläufige Außenfläche bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien und schafft eine spürbare Erweiterung des Wohnraums – ideal für ruhige Momente oder gesellige Abende.

### Raum, Licht und Wohnkomfort

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine klare Struktur sowie den direkten Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre.

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

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung der Fläche und schafft ein komfortables Wohngefühl.

## 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 hochwertiges Wohnambiente.

## Wohnungsdetails

- Wohnfläche: ca. **80 m<sup>2</sup>**
- Zimmer: **3**
- Freifläche:
- Balkon ca. **17 m<sup>2</sup>**
- 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 kompakte und zugleich großzügig wirkende 3-Zimmer-Wohnung, die durch ihre durchdachte Planung, den großen Balkon und die hochwertige Ausstattung überzeugt.

Ein ideales Zuhause für Eigennutzer oder eine attraktive Investition – in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

**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/registeren/de) - <https://isg-immobilien.service.immo/registeren/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