

**Cottageviertel – Exklusive 4-Zimmer-Gartenwohnung mit
ca. 111 m² Wohnfläche und ca. 100 m² Freiflächen**



Objektnummer: 1996/54

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,05 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	53,18 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	1.289.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien



Objektbeschreibung

Ein Wohnkonzept mit außergewöhnlicher Lebensqualität: Diese hochwertig ausgeführte Gartenwohnung vereint großzügige Raumplanung, weitläufige Außenflächen und ein Wohngefühl, das Ruhe, Privatsphäre und Natur perfekt miteinander verbindet.

Mit rund **ca. 111 m² Wohnfläche** und beeindruckenden Freiflächen entsteht ein Lebensraum, der Innen und Außen nahtlos miteinander verschmelzen lässt – lichtdurchflutet, offen und von höchster Wohnqualität geprägt.

Freiflächen – Eigengarten als private Oase

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist die außergewöhnliche Kombination aus Garten, Terrasse und Balkon:

- Eigengarten mit ca. **53 m²**
- Terrasse mit ca. **35 m²**
- Balkon mit ca. **13 m²**

Die großzügigen Außenflächen schaffen ein unvergleichliches Wohngefühl – von entspannten Stunden im eigenen Garten bis hin zu stilvollen Abenden auf der Terrasse.

Raum, Licht und Großzügigkeit

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich direkt zu Terrasse und Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum.

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

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine ideale Balance zwischen gemeinschaftlichem Wohnen und privaten Rückzugsorten.

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 exklusives Wohnambiente.

Wohnungsdetails

- Wohnfläche: ca. **111 m²**
- Zimmer: **4**
- Freiflächen:
- Garten ca. **53 m²**
- Terrasse ca. **35 m²**
- Balkon ca. **13 m²**

- 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 außergewöhnliche Gartenwohnung, die durch ihre großzügigen Außenflächen, die durchdachte Raumstruktur und die hochwertige Ausstattung überzeugt.

Ein ideales Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die urbanes Wohnen mit privatem Grünraum verbinden möchten – 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/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