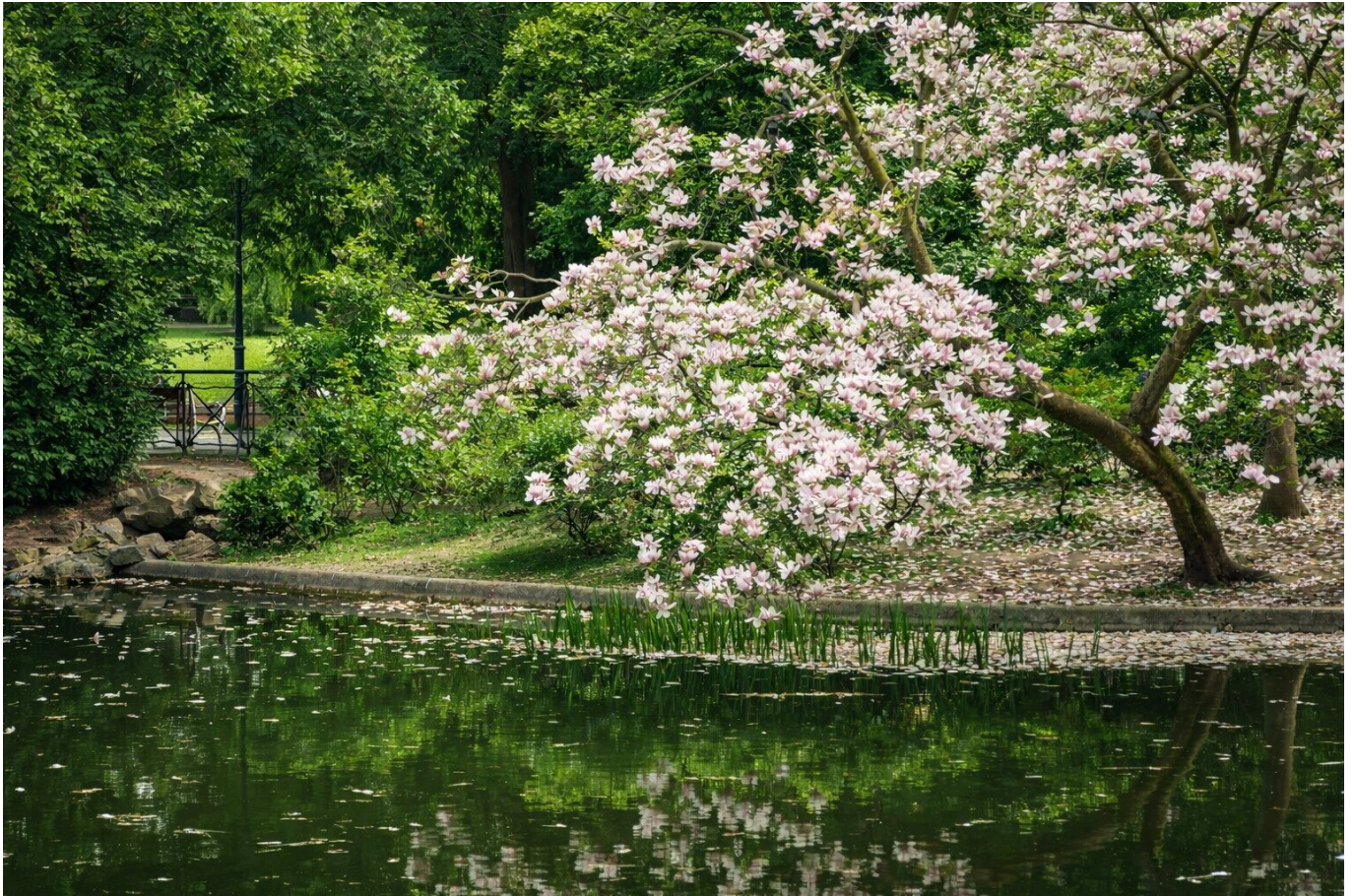


**Cottageviertel – Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80
m² Wohnfläche und ca. 17 m² Balkon**



Objektnummer: 1996/53

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,61 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	889.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien

T +43 660 8010993







Objektbeschreibung

Ein durchdachtes Wohnkonzept mit hoher Qualität: Diese hochwertig ausgeführte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre effiziente Raumaufteilung, moderne Architektur und einen großzügigen Balkon, der den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert.

Mit rund **ca. 80 m² Wohnfläche** entsteht ein optimal geplanter Lebensraum, der Komfort, Funktionalität und ein angenehmes Wohngefühl perfekt miteinander verbindet.

Freiflächen – Großzügiger Balkon als Erweiterung des Wohnraums

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Balkon:

- Balkon mit ca. **17 m²**

Die 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 und unterstreichen das luftige Raumgefühl.

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

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung der Fläche und sorgt für 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 schafft ein hochwertiges Wohnambiente.

Wohnungsdetails

- Wohnfläche: ca. **80 m²**
- Zimmer: **3**
- Freifläche:
- Balkon ca. **17 m²**
- 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/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