

**PROVISIONSFREI – Cottageviertel – Exklusive  
3-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche und  
ca. 100 m<sup>2</sup> Freiflächen**



**Objektnummer: 1996/51**

**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>	97,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	54,54 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	999.000,00 €
<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 außergewöhnlichem Freiraum: Diese hochwertig ausgeführte Gartenwohnung überzeugt durch großzügige Dimensionen, eine durchdachte Raumaufteilung und beeindruckende Außenflächen, die ein einzigartiges Wohngefühl schaffen.

Mit rund **ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche** entfaltet sich ein komfortabler Lebensraum, der Großzügigkeit, Funktionalität und moderne Architektur in perfekter Balance vereint.

### Freiflächen – Großzügiger Garten trifft auf weitläufige Terrasse

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist die Kombination aus weitläufiger Terrasse und großzügigem Eigengarten:

- Eigengarten mit ca. **55 m<sup>2</sup>**
- Terrasse mit ca. **46 m<sup>2</sup>**

Diese außergewöhnlichen Außenbereiche erweitern den Wohnraum auf beeindruckende Weise und schaffen eine private Grün-Oase – ideal für entspannte Stunden, Familienleben oder stilvolle Abende im Freien.

### Raum, Licht und Großzügigkeit

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Großzügigkeit sowie die direkte Anbindung an die Terrasse und den Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum.

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

Die klare Struktur des Grundrisses ermöglicht sowohl komfortables Wohnen als auch ein hohes Maß an Privatheit.

## **Komfort & Ausstattung**

- Hochwertig ausgestattetes Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Barrierefreier Zugang mittels Lift
- Hochwertige Ausstattung auf durchgehend hohem Niveau

Die Ausstattung vereint moderne Technik mit zeitloser Eleganz und sorgt für nachhaltigen Wohnkomfort.

## **Wohnungsdetails**

- Wohnfläche: ca. **97 m<sup>2</sup>**
- Zimmer: **3**
- Freiflächen:
- Garten ca. **55 m<sup>2</sup>**
- Terrasse ca. **46 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 außergewöhnliche Gartenwohnung mit großzügigen Raumdimensionen und beeindruckenden Außenflächen – ein Zuhause, das Innen- und Außenleben perfekt miteinander verbindet.

**Ein stilvolles Wohnangebot für alle, die Privatsphäre, Freiraum und höchste Wohnqualität im Cottageviertel suchen.**

**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