

**PROVISIONSFREI – Cottageviertel – Exklusive  
3-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und  
ca. 90 m<sup>2</sup> Freiflächen**



**Objektnummer: 1996/50**

**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>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	57,17 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>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Deborah Uston**

ISG Immobilien GmbH  
Universitätsring 14  
1010 Wien

T +43 660 8010993



## Objektbeschreibung

Ein modernes Wohnkonzept mit großzügigem Freiraum: Diese hochwertig ausgeführte Gartenwohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und weitläufige Außenflächen, die ein besonderes Wohngefühl schaffen.

Mit rund **ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet diese Wohnung eine ideale Kombination aus Funktionalität, Komfort und zeitgemäßer Architektur.

### Freiflächen – Großzügiger Garten mit direkter Wohnanbindung

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die gelungene Verbindung von Terrasse und Eigengarten:

- Eigengarten mit ca. **57 m<sup>2</sup>**
- Terrasse mit ca. **32 m<sup>2</sup>**

Diese großzügigen Außenflächen schaffen eine private Grün-Oase und erweitern den Wohnraum auf harmonische Weise – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Momente.

### Raum, Licht und Wohnqualität

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine klare Struktur sowie den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und verbinden Innen- und Außenraum auf elegante Weise.

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

Die effiziente Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche und schafft ein angenehmes 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 nachhaltigen Wohnkomfort.

## **Wohnungsdetails**

- Wohnfläche: ca. **80 m<sup>2</sup>**
- Zimmer: **3**
- Freiflächen:
- Garten ca. **57 m<sup>2</sup>**
- Terrasse ca. **32 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 ideal geschnittene Gartenwohnung mit großzügigen Außenflächen und hoher Wohnqualität – perfekt für alle, die urbanes Wohnen mit privatem Freiraum verbinden möchten.

**Ein stilvolles Zuhause 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