

**PROVISIONSFREI – Cottageviertel – Exklusive  
4-Zimmer-Wohnung mit ca. 112 m<sup>2</sup> und ca. 29 m<sup>2</sup>  
Balkonfläch**



**Objektnummer: 1996/66**

**Eine Immobilie von Uston Consulting Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien,Währing
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	1.499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Deborah Uston**

ISG Immobilien GmbH  
Universitätsring 14  
1010 Wien

T +43 660 8010993



## Objektbeschreibung

Eine Wohnung mit besonderem Anspruch: Diese hochwertig ausgeführte 4-Zimmer-Wohnung vereint durchdachte Architektur, großzügige Raumgestaltung und zwei attraktive Außenflächen zu einem Wohnkonzept, das Komfort und Eleganz in perfekter Balance verbindet.

Mit rund **ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **ca. 29 m<sup>2</sup> Balkonflächen** entsteht ein Lebensraum, der Innen und Außen harmonisch miteinander verknüpft – geprägt von Licht, Offenheit und einem angenehmen Wohngefühl.

### Freiflächen – Wohnen im Freien

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die beiden Balkone, die den Wohnraum elegant ins Freie erweitern:

- Zwei Balkone mit insgesamt **ca. 29 m<sup>2</sup> Freifläche**

Die Außenbereiche bieten ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien und schaffen eine spürbare Erweiterung des Wohnraums – ideal für ruhige Morgen oder stilvolle Abende.

### Raum, Licht und Wohnkomfort

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Offenheit sowie den direkten Zugang zu den Balkonen. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und ein angenehmes Wohngefühl.

Drei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder private Rückzugsorte.

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine ideale Verbindung aus Offenheit und Privatheit.

## Komfort & Ausstattung

- Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Barrierefreier Zugang mittels Lift
- Hochwertige Ausstattung auf durchgehend hohem Niveau

Jedes Detail dieser Wohnung wurde mit dem Anspruch geplant, modernen Wohnkomfort mit zeitloser Eleganz zu verbinden.

## Wohnungsdetails

- Wohnfläche: ca. **112 m<sup>2</sup>**
- Zimmer: **4**
- Freiflächen:
- Balkone gesamt ca. **29 m<sup>2</sup>**
- 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 stilvolle 4-Zimmer-Wohnung, die durch ihre klare Raumstruktur, attraktive Freiflächen und hochwertige Ausstattung überzeugt.

Ein elegantes Zuhause mit hoher Lebensqualität – in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

**Die Fertigstellung ist mit Ende 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