

**PROVISIONSFREI – Cottageviertel – Exklusive  
2-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m<sup>2</sup> und ca. 7 m<sup>2</sup> Loggia**



**Objektnummer: 1996/64**

**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>	52,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Deborah Uston**

ISG Immobilien GmbH  
Universitätsring 14  
1010 Wien

T +43 660 8010993



## Objektbeschreibung

Eine stilvolle Wohnung mit hoher Wohnqualität: Diese hochwertig ausgeführte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Architektur und eine attraktive Loggia, die den Wohnraum elegant ins Freie erweitert.

Mit rund **ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche** entsteht ein kompakter, perfekt geplanter Lebensraum, der Funktionalität und Komfort in idealer Balance vereint – geprägt von Licht, Klarheit und einem angenehmen Wohngefühl.

### Freiflächen – Wohnen mit Loggia

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Loggia, die den Wohnbereich nach außen erweitert:

- Loggia mit ca. **7 m<sup>2</sup>**

Sie bietet einen geschützten Außenbereich und schafft zusätzlichen Raum für entspannte Stunden – ideal als private Rückzugsoase im Freien.

### Raum, Licht und Effizienz

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und überzeugt durch seine klare Struktur sowie den direkten Zugang zur Loggia. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ruhe und Rückzug und ergänzt das Raumangebot optimal.

Die durchdachte Planung ermöglicht eine ideale Nutzung der Fläche und schafft ein komfortables Wohngefühl auf kompaktem Raum.

## 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 hohen Wohnkomfort.

## Wohnungsdetails

- Wohnfläche: ca. **53 m<sup>2</sup>**
- Zimmer: **2**
- Freifläche:
- Loggia ca. **7 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 kompakte, hochwertig ausgeführte 2-Zimmer-Wohnung, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die attraktive Loggia und die exklusive Lage im Cottageviertel überzeugt.

Ideal für Eigennutzer oder als wertbeständige Investition 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