

**Zweifamilienvilla | 3 Terrassen | 2 Balkone | 42 m<sup>2</sup> privater  
Garten**



**Objektnummer: 7311/621**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,35 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	156,35 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	156,35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	3
Garten:	41,81 m <sup>2</sup>
Keller:	26,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	1.448.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Valerio-Damiano Stoisser

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +43 676 4088885





YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN



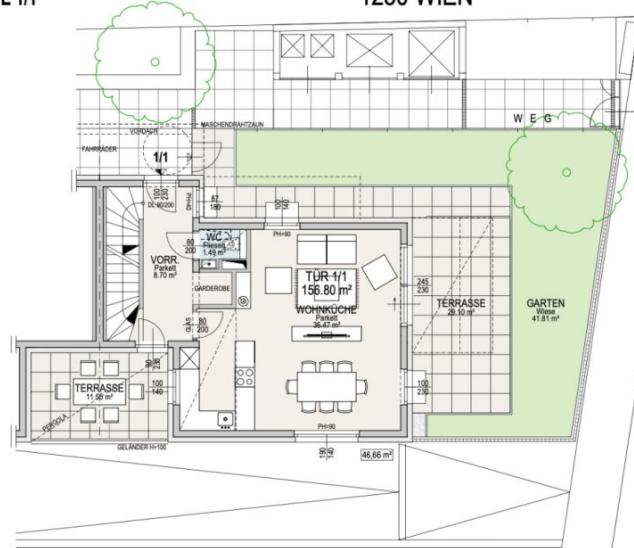
YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN



**WITTGENSTEINSTRASSE 23**

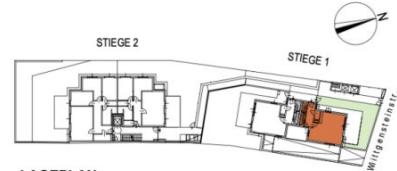
DOPPELHAUSHÄLFTE 1/1

1230 WIEN

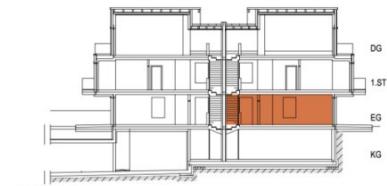


■ TÜR 1/1 ERGESCHOSS

WNF	156,80 m <sup>2</sup>
BALKON	8,67 m <sup>2</sup>
TERRASSE	46,69 m <sup>2</sup>
KELLER	25,53 m <sup>2</sup>
GARTEN	41,81 m <sup>2</sup>



LAGEPLAN

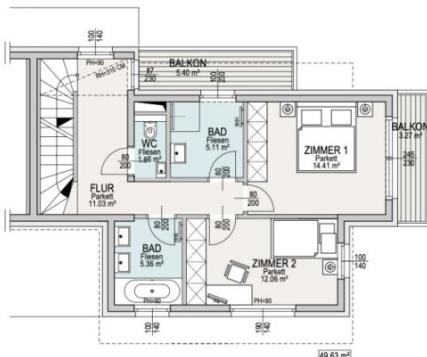


SCHNITT

# WITTGENSTEINSTRASSE 23

## DOPPELHAUSHÄLFTE 1/1

## OBERGESCHOSS

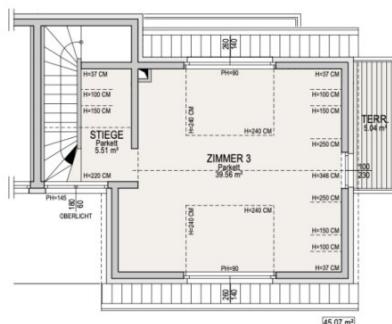




1:100 bei Ausdruck auf A3

## DACHGESCHOSS

## VARIANTE 1

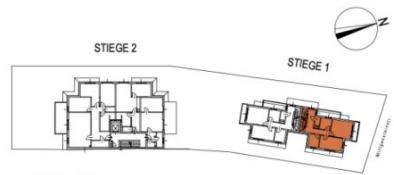


■ TÜR 1/1

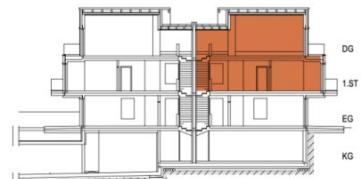
OG + DG

WNF	156,80 m <sup>2</sup>
BALKON	8,67 m <sup>2</sup>
TERRASSE	46,69 m <sup>2</sup>
KELLER	25,53 m <sup>2</sup>
GARTEN	41,81 m <sup>2</sup>

STIEGE 2



## LAGEPLAN



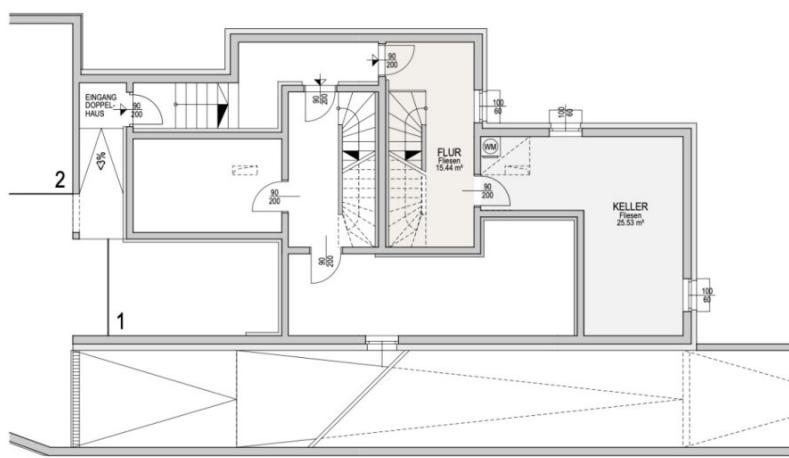
SCHNITT



**WITTGENSTEINSTRASSE 23**

DOPPELHAUSHÄLFTE 1/1

1230 WIEN



0 1 2 3 4 5

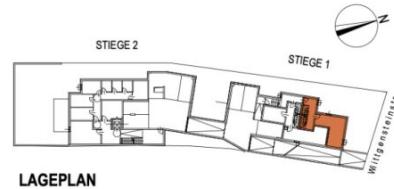
1:100 bei Ausdruck auf A3

**TÜR 1/1**

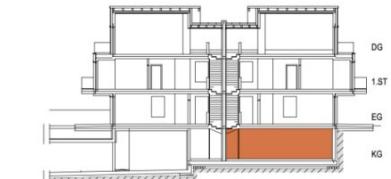
WNF  
BALKON  
TERRASSE  
KELLER  
GARTEN

**KELLER**

156,80 m<sup>2</sup>  
8,67 m<sup>2</sup>  
46,69 m<sup>2</sup>  
25,53 m<sup>2</sup>  
41,81 m<sup>2</sup>



LAGEPLAN

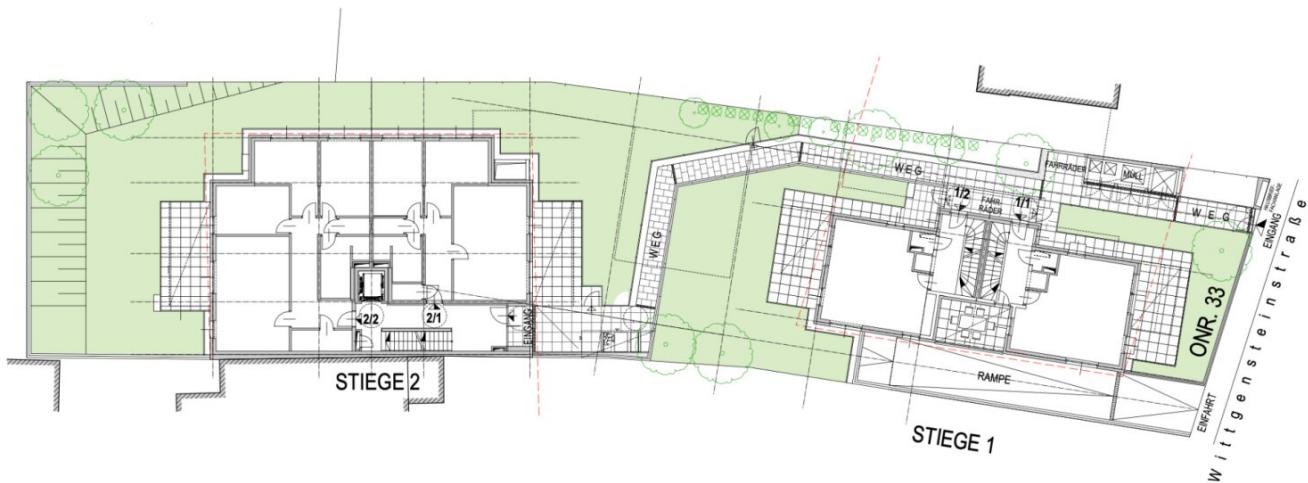


SCHNITT

**WITTGENSTEINSTRASSE 23**

1230 WIEN

**LAGEPLAN / ERDGESCHOSS**



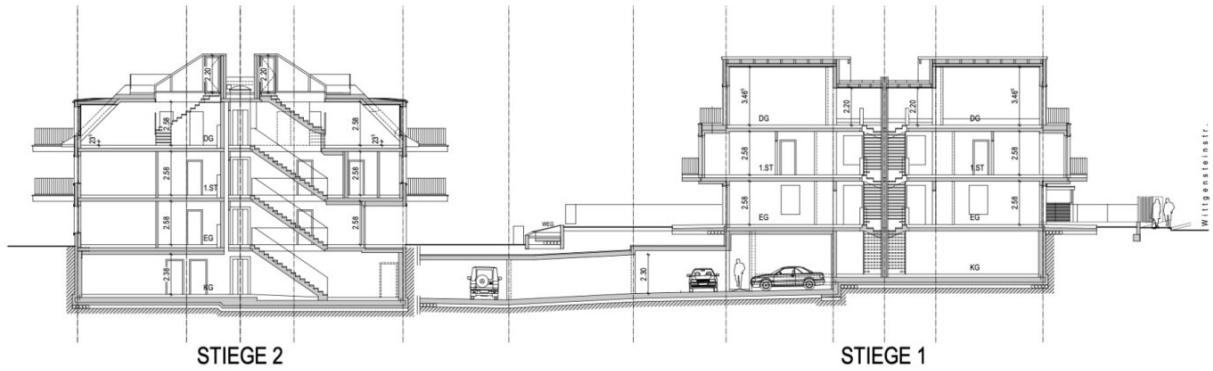
0 1 2 3 4 5 1:200 bei Ausdruck auf A3

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

# WITTGENSTEINSTRASSE 23

1230 WIEN

## REGELSCHNITT

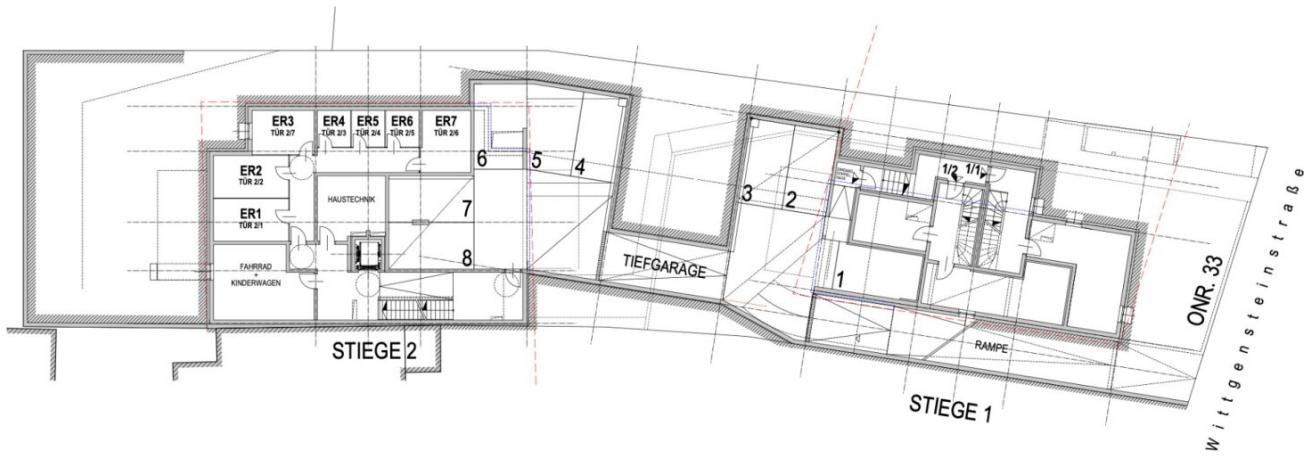


YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN

**WITTGENSTEINSTRASSE 23**

1230 WIEN

**KELLER / TIEFGARAGE**



0 1 2 3 4 5 1:200 bei Ausdruck auf A3

# Objektbeschreibung

In der idyllischen Wittgensteinstraße 23 entsteht eine stilvolle 4-Zimmer Zweifamilienvilla, die über 2 Etagen geht, mit ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großer Terrasse, privatem Garten und Dachterrasse. Die Architektur verbindet Wiener Villenflair mit moderner Eleganz – ideal für Familien und Paare, die Ruhe, Stil und Qualität schätzen.

Hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett, Designbädern, Geothermie-Heizung & -Kühlung, Photovoltaik und Tiefgarage mit E-Ladevorbereitung.

## HIGHLIGHTS:

- Erstbezug
- Provisionsfrei (Provision zahlt Verkäufer)
- Privater Garten 42m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- E-Ladevorbereitung in der Garage
- PKW-Stellplätze zum Preis von je EUR 35.000,-

## INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: geht über 2 Etagen
- FERTIGSTELLUNG: 2027
- MÖBLIERT: Badezimmer, Küche

- LIFT: Ja
- BADEZIMMER: Waschbecken, Badewanne, Dusche
- TOILETTE: 2
- Bäder: 2
- KELLER: JA
- HEIZUNG: Geothermie-Wärmepumpe (Erdwärmesonden)
- KÜHLUNG: Betondecken
- AUSTATTUNG: Eichenparkett, Klimaanlage, elektrischer Sonnenschutz, weiter Details können Sie der Bau und Ausstattungsbeschreibung entnehmen
- VERKEHRSANBINDUNG: Buslinie 44B Station: Straßenbahnenlinien 2 & 10 sowie die Buslinien 44B & 46B und die S-Bahnstation Hernal

## **KOSTEN:**

- KAUFPREIS: EUR 1.448.000, -
- KAUFPREIS GARAGE: EUR 35.000.-

## **NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:**

- Vertragserrichtung: wird vom Verkäufer genannt
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

© Visualisierungen: Seeste Bau GmbH

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <1.500m  
 Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <3.500m  
 Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
 Bäckerei <1.000m  
 Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap