

## **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 m²
Nutzfläche:	156,35 m²
Gesamtfläche:	156,35 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	3
Garten:	41,81 m²
Keller:	26,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	1.448.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Valerio-Damiano Stoisser**

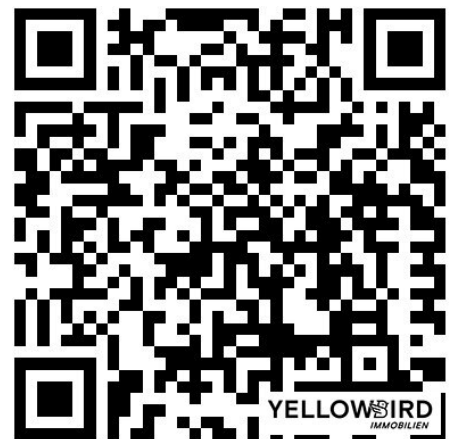
Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +43 676 4088885









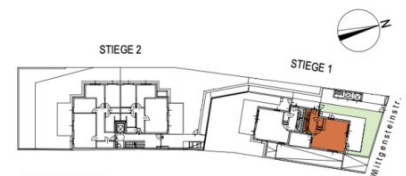
## WITTGENSTEINSTRASSE 23

1230 WIEN

DOPPELHAUSHÄLFTE 1/1



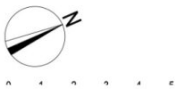
■ TÜR 1/1	ERGESCHOSS
WNF	156,80 m²
BALKON	8,67 m²
TERRASSE	46,69 m²
KELLER	25,53 m²
GARTEN	41,81 m²



LAGEPLAN



SCHNITT

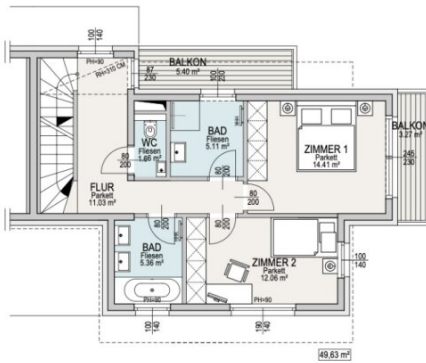


## WITTGENSTEINSTRASSE 23

1230 WIEN

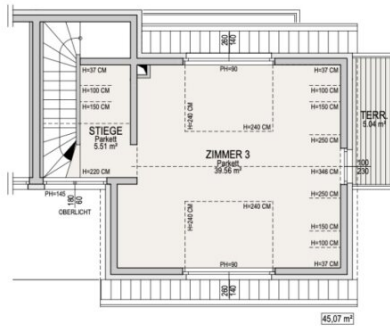
DOPPELHAUSHÄLFTE 1/1

OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

VARIANTE 1



■ TÜR 1/1

OG + DG

WNF	156,80 m²
BALKON	8,67 m²
TERRASSE	46,69 m²
KELLER	25,53 m²
GARTEN	41,81 m²



LAGEPLAN



SCHNITT

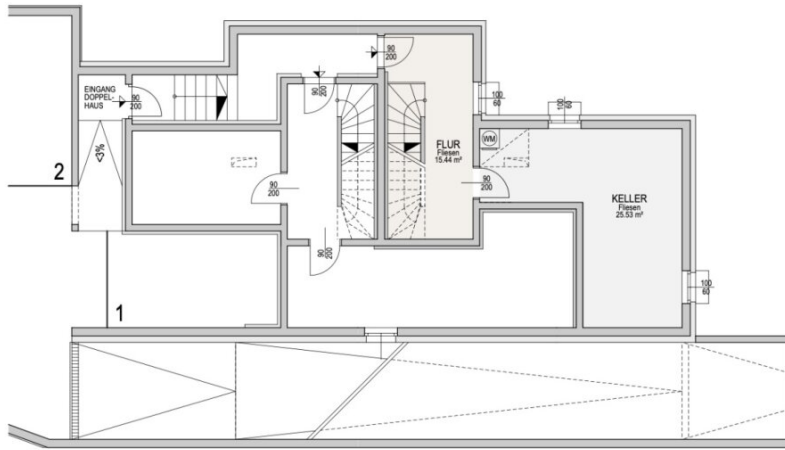


0 1 2 3 4 5 1:100 bei Ausdruck auf A3

## WITTGENSTEINSTRASSE 23

1230 WIEN

DOPPELHAUSHÄLFTE 1/1



### ■ TÜR 1/1

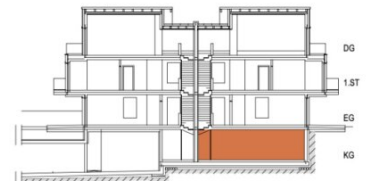
WNF  
BALKON  
TERRASSE  
KELLER  
GARTEN

### 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



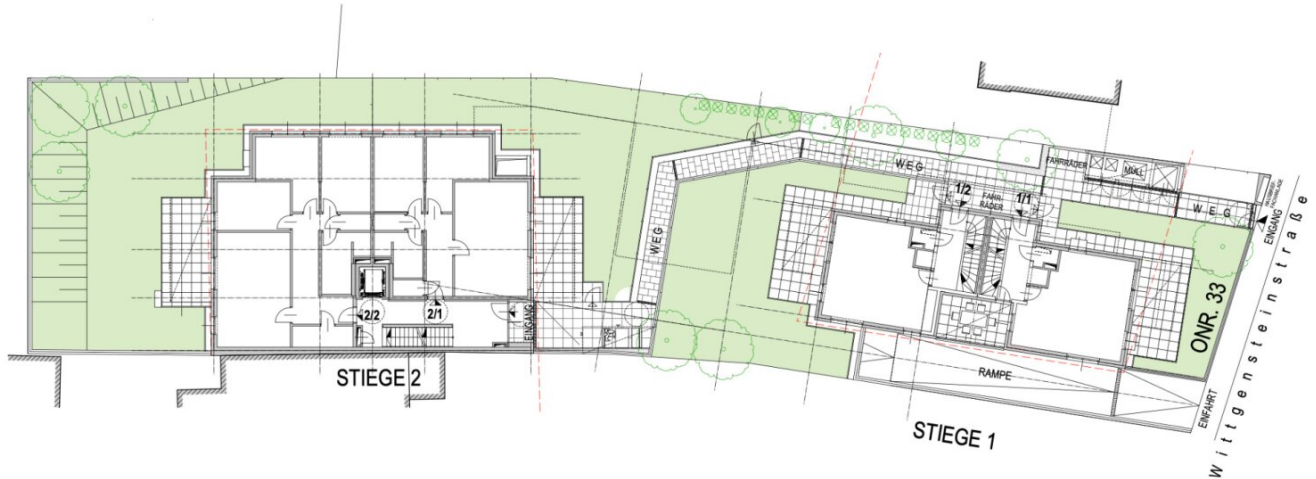
SCHNITT



0 1 2 3 4 5 1:100 bei Ausdruck auf A3

**WITTGENSTEINSTRASSE 23**  
1230 WIEN

LAGEPLAN / ERDGESCHOSS



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



The architectural section drawing illustrates two building wings, labeled STIEGE 2 on the left and STIEGE 1 on the right, connected by a central corridor. The drawing shows multiple floors, including the ground floor (EG), first floor (1ST), and double-height ground floor (DG). Room dimensions are indicated throughout the plan. A central staircase connects the different levels. The drawing also shows structural details such as walls, windows, and doors. A small car is shown parked outside the building.

**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 m² 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 42m²
- 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, weitere Details können Sie der Bau und Ausstattungsbeschreibung entnehmen
- VERKEHRSANBINDUNG: Buslinie 44B Station: Straßenbahnlinien 2 & 10 sowie die Buslinien 44B & 46B und die S-Bahnstation Hernals

#### **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