

**Zweifamilienvilla | 2 Terrassen | 2 Balkone |
Südausrichtung | 4 Zimmer | Garten 115,74 m² Garten**



Objektnummer: 7311/622

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:	153,23 m ²
Nutzfläche:	153,23 m ²
Gesamtfläche:	153,23 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Garten:	115,74 m ²
Keller:	37,27 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	1.538.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

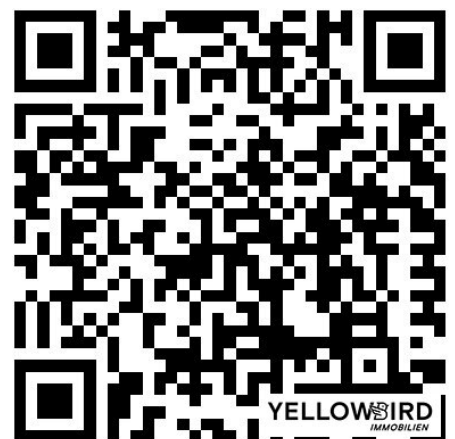


Valerio-Damiano Stoisser

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien

H +43 676 4088885

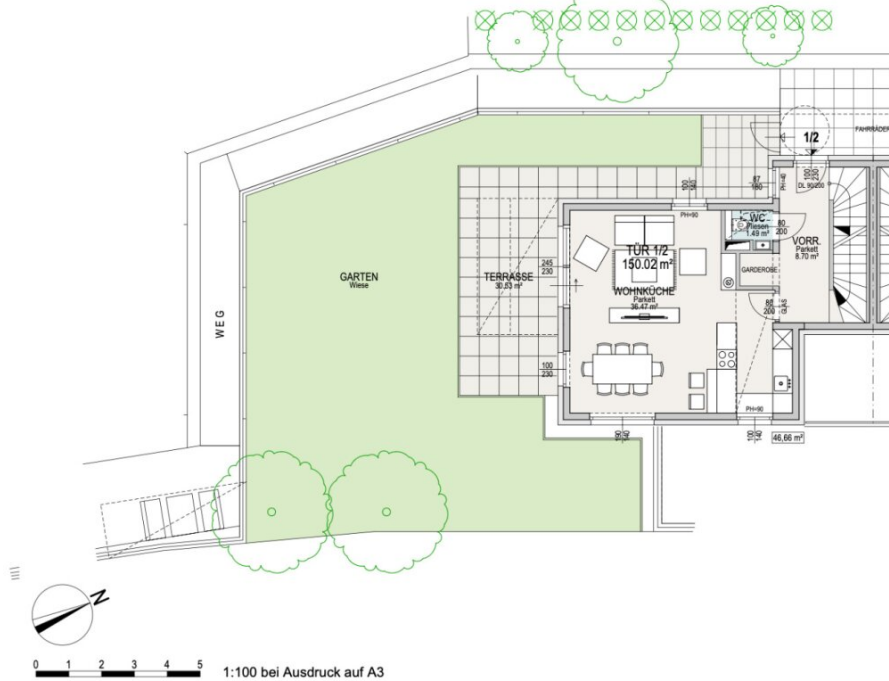




WITTGENSTEINSTRASSE 23

1230 WIEN

DOPPELHAUSHÄLFTE 1/2



■ TÜR 1/2 ERDGESCHOSS

WNF	150,02 m²
BALKON	8,67 m²
TERRASSE	35,42 m²
KELLER	37,27 m²
GARTEN	115,74 m²



LAGEPLAN



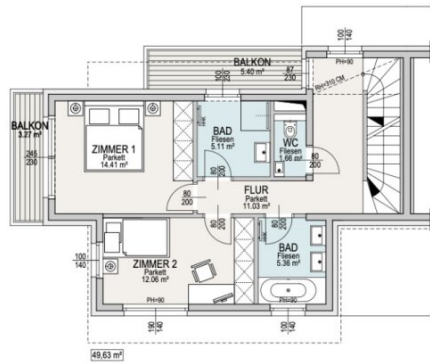
SCHNITT

WITTGENSTEINSTRASSE 23

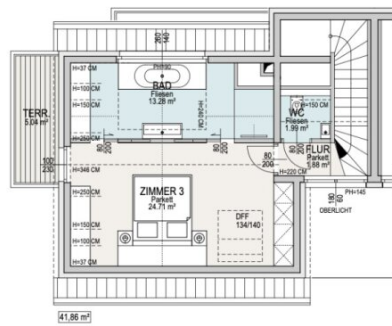
1230 WIEN

DOPPELHAUSHÄLFTE 1/2

OBERGESCHOSS



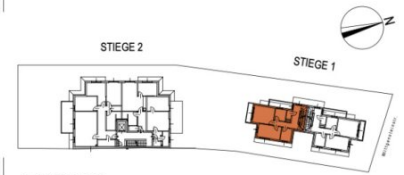
DACHGESCHOSS



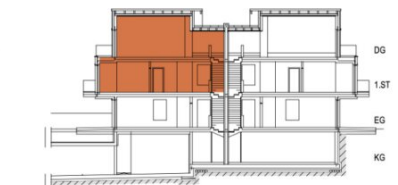
■ TÜR 1/2

OG + DG

WNF	150,02 m²
BALKON	8,67 m²
TERRASSE	35,42 m²
KELLER	37,27 m²
GARTEN	115,74 m²



LAGEPLAN



SCHNITT



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

The drawing is a detailed architectural section of a building, showing two main staircases, Stiege 1 and Stiege 2, and the rooms they serve. The drawing is oriented horizontally, with Stiege 2 on the left and Stiege 1 on the right. The building is shown in cross-section, revealing the internal structure, including walls, floors, and stairs. Dimensions are provided for various rooms and spaces, such as 2.55, 2.90, 3.40, and 2.30. The drawing also shows the building's relationship to the ground, with a car parked in front of Stiege 1 and a car parked in front of Stiege 2. The drawing is a technical drawing, using standard architectural symbols and conventions. The drawing is a black and white line drawing, with no shading or color. The drawing is a detailed architectural section, showing the internal structure of the building, including walls, floors, and stairs. The drawing is oriented horizontally, with Stiege 2 on the left and Stiege 1 on the right. The building is shown in cross-section, revealing the internal structure, including walls, floors, and stairs. Dimensions are provided for various rooms and spaces, such as 2.55, 2.90, 3.40, and 2.30. The drawing also shows the building's relationship to the ground, with a car parked in front of Stiege 1 and a car parked in front of Stiege 2. The drawing is a technical drawing, using standard architectural symbols and conventions. The drawing is a black and white line drawing, with no shading or color. The drawing is a detailed architectural section, showing the internal structure of the building, including walls, floors, and stairs. The drawing is oriented horizontally, with Stiege 2 on the left and Stiege 1 on the right. The building is shown in cross-section, revealing the internal structure, including walls, floors, and stairs. Dimensions are provided for various rooms and spaces, such as 2.55, 2.90, 3.40, and 2.30. The drawing also shows the building's relationship to the ground, with a car parked in front of Stiege 1 and a car parked in front of Stiege 2. The drawing is a technical drawing, using standard architectural symbols and conventions. The drawing is a black and white line drawing, with no shading or color.

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 auf zwei Ebenen mit rund 153 m² Wohnfläche, einer großzügigen Terrasse, einem privaten Garten sowie einer Dachterrasse. Die Architektur vereint klassisches Wiener Villenflair mit moderner Eleganz – ideal für Familien und Paare, die Ruhe, Stil und höchste Wohnqualität schätzen.

Die Ausstattung überzeugt mit edlem Eichenparkett, Designbädern, Geothermie-Heizung und -Kühlung, Photovoltaikanlage sowie einer Tiefgarage mit E-Ladevorbereitung.

HIGHLIGHTS:

- Erstbezug
- Provisionsfrei (Provision zahlt Verkäufer)
- 2 Terrassen (35,62 m²)
- 2 Balkone (8,67 m²)
- Privater Garten 115,74 m²
- Fußbodenheizung
- großes Kellerabteil (37,27 m²)
- E-Ladevorbereitung in der Garage
- Lainzer Tiergarten & Wienerwald als Freizeitparadies direkt ums Eck
- PKW-Stellplätze zum Preis von je EUR 35.000,-

INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: geht übe 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: Bus 56A in unmittelbarer Nähe – schnelle Verbindung zur U6 Hietzing / S-Bahn Atzgersdorf

KOSTEN:

- KAUFPREIS: EUR 1.538.000, -

- 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
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap