

Erstbezug | 4 Zimmer | Garten 200 m² | Terrasse 20 m²



Objektnummer: 7311/624

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,11 m²
Nutzfläche:	102,11 m²
Gesamtfläche:	102,11 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	198,73 m²
Keller:	11,91 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	983.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



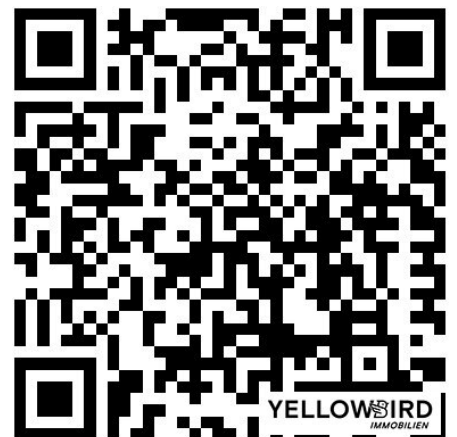
Valerio-Damiano Stoisser

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien

H +43 676 4088885

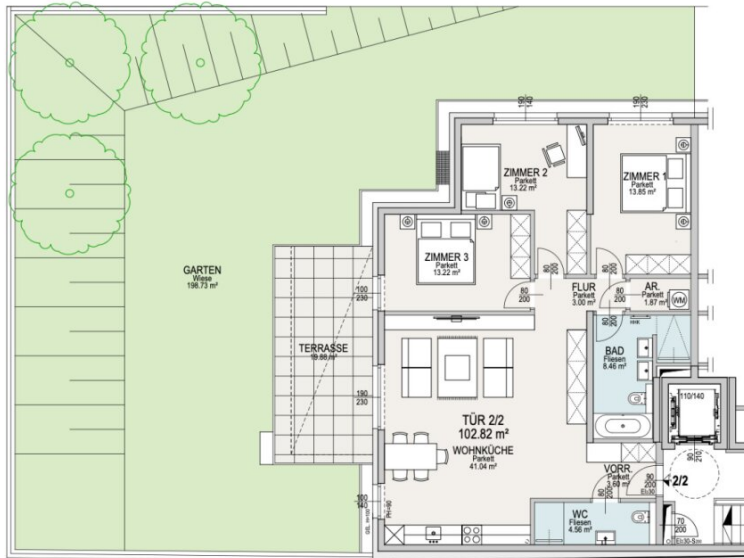
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





WITTGENSTEINSTRASSE 23

1230 WIEN



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

■ TÜR 2/2 ERDGESCHOSS

WNF	102.82 m²
TERRASSE	19.88 m²
GARTEN	198.73 m²
KELLERABTEIL - ER 2	11.91 m²



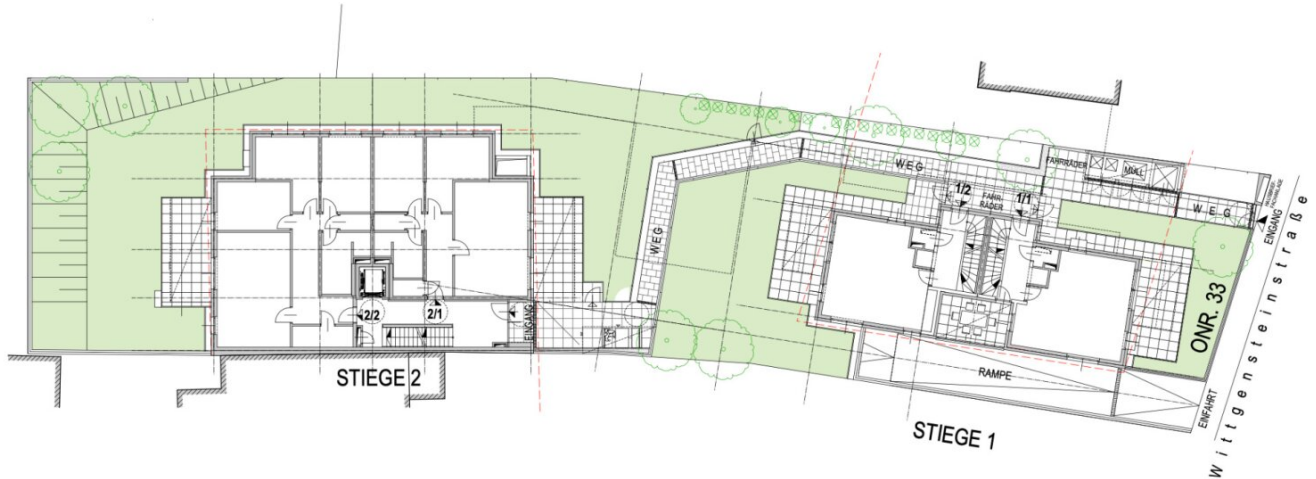
LAGEPLAN



SCHNITT

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 with various rooms and structural elements.

- Floors:** The ground floor is labeled EG (Erdgeschoss). Above it are the first floor (1ST) and the second floor (DG - Dachgeschoss).
- Dimensions:** Room dimensions are indicated throughout the plan. For example, on the ground floor of STIEGE 1, there are rooms measuring 2.58m x 2.58m, 2.58m x 2.58m, and 2.58m x 2.58m. On the second floor, there are rooms measuring 3.48m x 2.58m and 2.58m x 2.58m. A vertical dimension of 2.90m is shown between the ground floor and the first floor level.
- Structural Details:** The drawing shows walls, doors, windows, and staircases. A central staircase connects the different floors. There are also smaller staircases within each wing.
- Exterior Features:** A car is parked outside STIEGE 1, and another car is parked outside STIEGE 2. A person is standing near the entrance of STIEGE 1.

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 Wohnung mit ca. 102 m² Wohnfläche, großer Terrasse und privatem Garten mit rund 198,73 m². 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 198,73 m²
- Terrasse 19,88 m²
- Fußbodenheizung
- 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: EG
- FERTIGSTELLUNG: 2027

- MÖBLIERT: Badezimmer, Küche
- LIFT: Ja
- BADEZIMMER: Waschbecken, Badewanne, Dusche
- TOILETTE: 1
- Bäder: 1
- KELLER: JA
- HEIZUNG: Geothermie-Wärmepumpe (Erdwärmesonden)
- KÜHLUNG: Betondecken
- AUSTATTUNG: Eichenparkett, Klimaanlage, elektrischer Sonnenschutz, weitere 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 983.000, -
- 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