

**Erstbezug | 3 Zimmer | Dachterrasse 27 m² | Balkon 15 m² |
Südausrichtung**



Objektnummer: 7311/630

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,53 m²
Nutzfläche:	99,53 m²
Gesamtfläche:	99,53 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	10,23 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	934.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



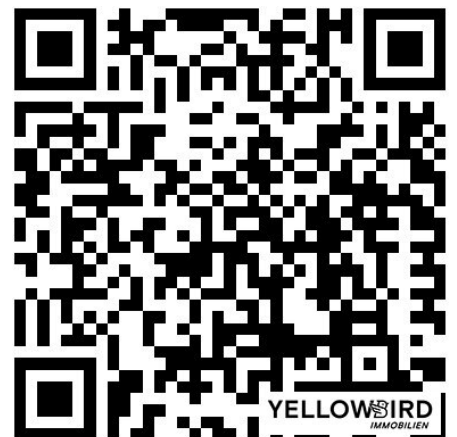
Valerio-Damiano Stoisser

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien

H +43 676 4088885

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



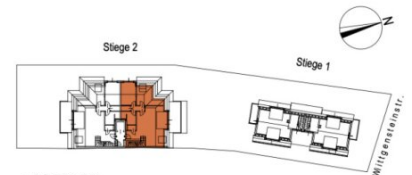
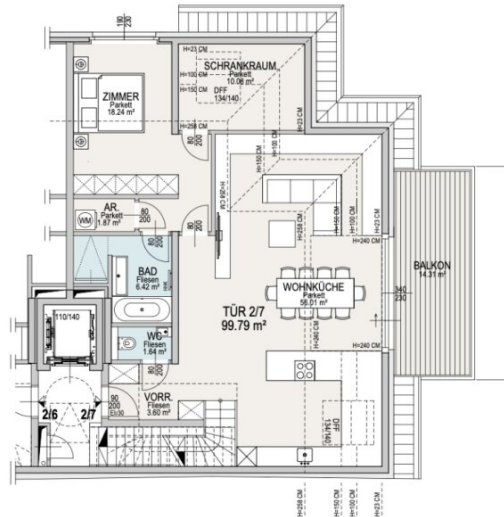


WITTGENSTEINSTRASSE 23

1230 WIEN

■ TÜR 2/7 DACHGESCHOSS

WNF	99,79 m ²
BALKON	14,31 m ²
DACHTERRASSE	26,89 m ²
KELLERABTEIL - ER 3	10,23 m ²



LAGEPLAN



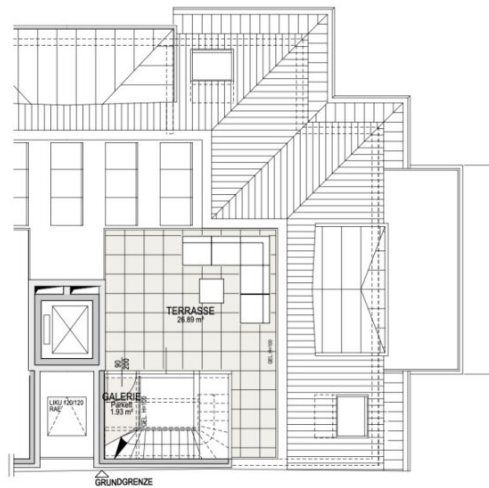
SCHNITT



0 1 2 3 4 5

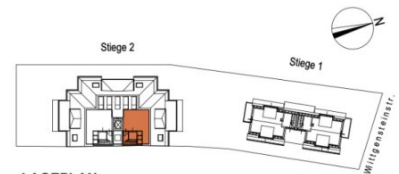
1:100 bei Ausdruck auf A3

WITTGENSTEINSTRASSE 23 1230 WIEN

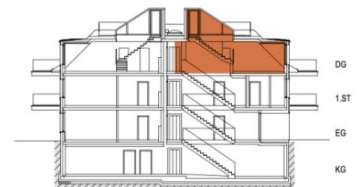


■ TÜR 2/7 DACHTERRASSE

WNF	99.53 m²
BALKON	14.31 m²
DACHTERRASSE	26.89 m²
KELLERABTEIL - ER 3	10.23 m²



LAGEPLAN



SCHNITT



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

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 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche, großer Dachterrasse und Balkon. 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)
- Dachterrasse 27 m²
- Balkon 14,31 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: 1.DG
- 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 934.000, -
- 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