

Elegant luxury in 1130 Vienna: 9 rooms, 293m² of living space, garden, garage and more!



Objektnummer: 59273

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Art: | Haus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1130 Wien |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 293,81 m ² |
| Zimmer: | 9 |
| Bäder: | 4 |
| WC: | 4 |
| Balkone: | 2 |
| Terrassen: | 3 |
| Stellplätze: | 2 |
| Garten: | 270,00 m ² |
| Keller: | 86,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | 33,30 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,65 |
| Kaufpreis: | 2.199.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien















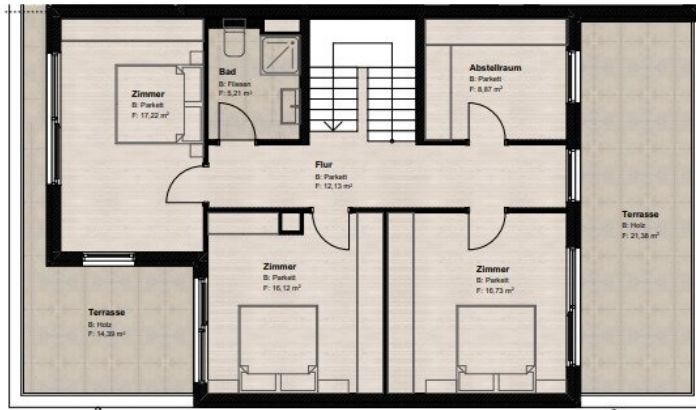


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





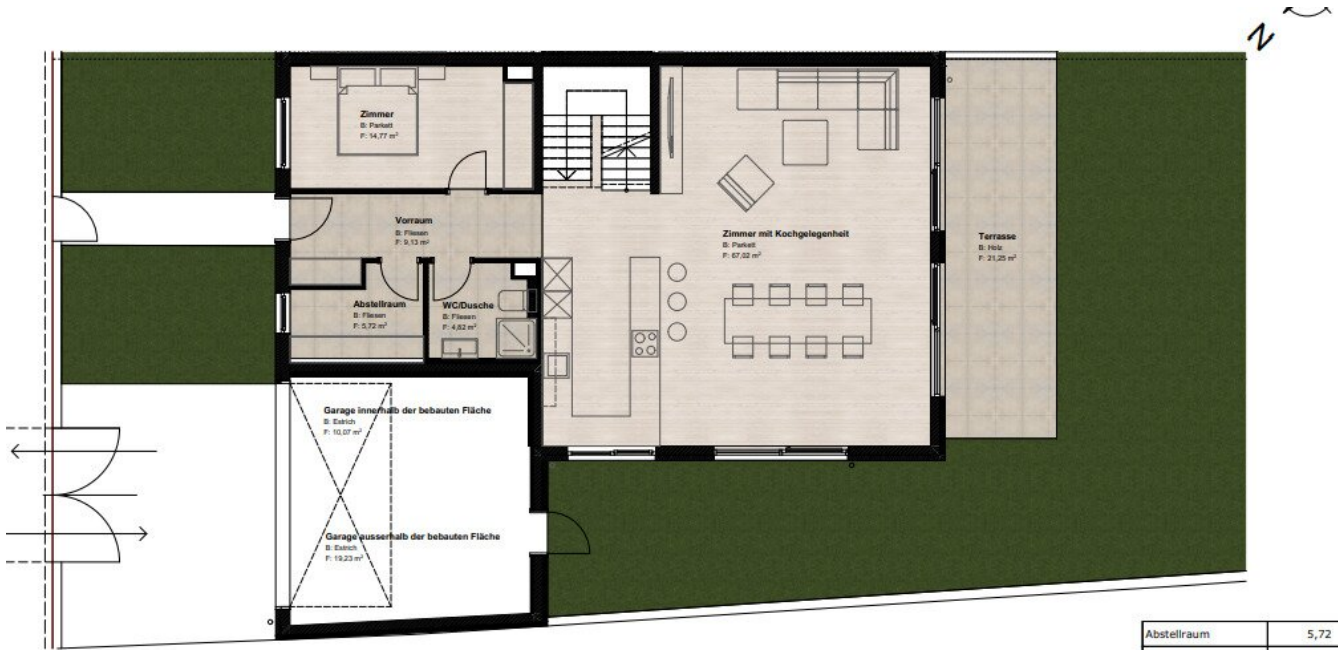
2. Geschoss



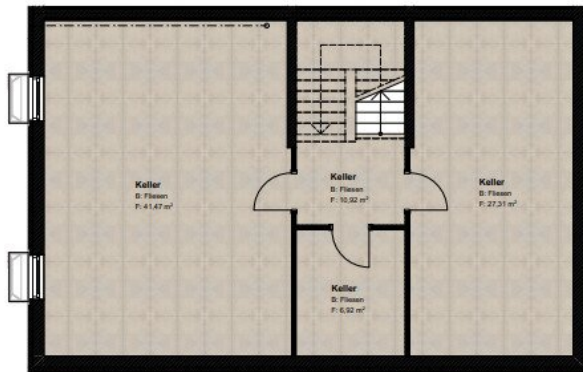
1. Geschoss

| | |
|-----------------------------|-------|
| Abstellraum | 5,72 |
| Vorraum | 9,13 |
| WC/Dusche | 4,82 |
| Zimmer | 14,77 |
| Zimmer mit Kochgelegenheit | 67,02 |
| Abstellraum | 3,93 |
| Abstellraum | 4,58 |
| Bad | 6,63 |
| Bad | 10,03 |
| Flur | 10,82 |
| Zimmer | 15,29 |
| Zimmer | 18,53 |
| Zimmer | 21,32 |
| Zimmer | 24,94 |
| Abstellraum | 8,87 |
| Bad | 5,21 |
| Flur | 12,13 |
| Zimmer | 16,12 |
| Zimmer | 16,73 |
| Zimmer | 17,22 |
| 293,81 m² | |

M 1:100



Erdgeschoss



Kellergeschoss

| | |
|-----------------------------|-------|
| Abstellraum | 5,72 |
| Vorraum | 9,13 |
| WC/Dusche | 4,82 |
| Zimmer | 14,77 |
| Zimmer mit Kochgelegenheit | 67,02 |
| Abstellraum | 3,93 |
| Abstellraum | 4,58 |
| Bad | 6,63 |
| Bad | 10,03 |
| Flur | 10,82 |
| Zimmer | 15,29 |
| Zimmer | 18,53 |
| Zimmer | 21,32 |
| Zimmer | 24,94 |
| Abstellraum | 8,87 |
| Bad | 5,21 |
| Flur | 12,13 |
| Zimmer | 16,12 |
| Zimmer | 16,73 |
| Zimmer | 17,22 |
| 293,81 m² | |

M 1:100

Objektbeschreibung

Unique 9-Room Property with Garden, Terraces, and Garage – Wittgensteinstrasse

Approx. 466 m² total area on the border between the 13th and 23rd districts

We are delighted to offer you this **impressive house with 9 rooms**, a **total living space of approx. 274 m²**, and a range of luxurious features including a **garden, balconies, terraces**, and a **garage with 2 parking spaces**. This property is heated by an **air source heat pump**.

House 2 – Details

- **Living space:** Approx. 293 m² over 3 floors
- **Balcony/Terrace area:** Approx. 74 m²
- **Additional usable space:** Approx. 115 m²
- **Garden area:** Approx. 270 m²

See plan for further details.

Completion and Condition

The property is currently **under construction**, with **expected completion by the end of Q1 2025**.

The houses are handed over **ready for flooring**, allowing the new owner to personalize:

- **Tiles**
- **Parquet flooring**
- **Sanitary fittings**

Surroundings

The property is located on **Wittgensteinstrasse**, an area characterized by **villas and large single-family homes**.

Amenities in the vicinity:

- Doctor, pharmacy, and hospital
- Schools and kindergartens
- Supermarket and bakery

Transport connections:

- **Bus and tram lines** offer quick and convenient connections to the surrounding city and all parts of Vienna.

Price

- **House 2: €2,199,000** (ready to cover)

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns

auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder 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