Traumlage – Erstbezug mit Terrasse & Balkon



Objektnummer: 90433

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,77 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	11,44 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	997.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien



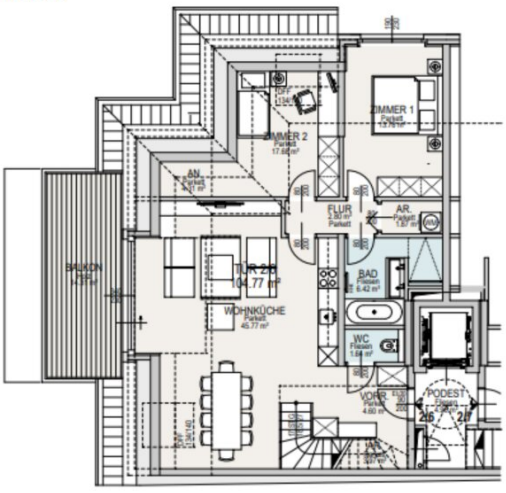




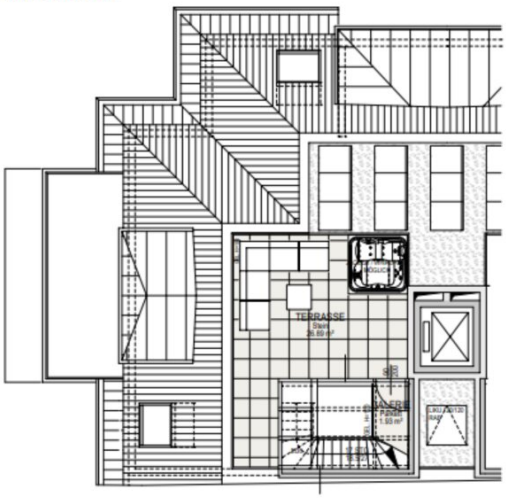




1. STOCK



DACHGESCHOSS



Wittgensteinstraße 23
1230 Wien

ÜBERSICHT



Wohnhaus Stiege 2 — TÜR 2/6
Dachgeschoß
Dachterrasse

3 Zimmer

Wohnnutzfläche gesamt	**ca.**	**104,77 m²**
Vorraum	ca.	4,60 m²
Abstellraum	ca.	3,97 m²
WC	ca.	1,64 m²
Wohnküche	ca.	45,77 m²
Flur	ca.	2,80 m²
Bad	ca.	6,42 m²
Abstellraum	ca.	1,87 m²
Zimmer 1	ca.	13,78 m²
Zimmer 2	ca.	17,68 m²
Abstellnische	ca.	4,31 m²
Balkon	ca.	14,31 m²
Terrasse	ca.	26,89 m²
Einlagerungsraum 7 (Keller)	ca.	11,44 m²
Raumhöhe	ca.	2,60 m

0 1 2 3 4 5

Planstand 28.07.2025

HARRY WIPLINGER
www.harrythebuilder.com

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

EHL

Objektbeschreibung

Wittgenstein 23 – Villenflair zwischen Hietzing und Mauer

Die Wittgensteinstraße zählt zu den klassischen Wiener Villenstraßen und verbindet Rosenhügelstraße mit Speisingerstraße. Hier treffen Hietzings Flair und das Grün von Mauer aufeinander. Die Umgebung besticht durch großzügige Gärten, alte Bäume und detailreiche Villen. Wiesen des Lainzer Tiergartens, Wienerwald-Spaziergänge und Traditionsheurige wie Wiltschko oder Steinklammer liegen in unmittelbarer Nähe. Ein idealer Ort für Familien, die Wohnqualität und Ästhetik schätzen.

Das Projekt

Wittgenstein 23 umfasst sieben Eigentumswohnungen und ein Doppelhaus mit Wohnflächen von 38 bis 156 m² und großzügigen Freiflächen. Die Architektur verbindet traditionelle Villenformen mit modernen Elementen und schafft ein gemeinschaftliches Wohngefühl. Lichtdurchflutete Räume, natürliche Materialien und klare Linien fügen sich harmonisch in das gewachsene Umfeld ein.

- Tiefgarage mit vorbereiteten Anschlüssen für E-Ladestationen
- ein Stellplatz kann um € 35.000,- dazu erworben werden
- Kellerabteile für jede Einheit
- Hausinterne Räume für Fahrräder und Kinderwägen
- Geothermie (Heizen/Kühlen) und Photovoltaik für nachhaltige Energieversorgung
- Natürliche Materialien und hochwertige Ausstattung

Wittgenstein 23 vereint Lebensqualität, Nachhaltigkeit und niedrige Betriebskosten – ein Zuhause, das sich selbstverständlich in seine Umgebung einfügt.

Die Lage

Die Wittgensteinstraße zieht sich sanft den Hang hinauf – oben eröffnet sich ein Ausblick über ein Stück Wien, das Stadt und Landschaft vereint. Dieses „Dorf in der Stadt“ ermöglicht Urbanität und Natur gleichermaßen: Vormittags im Zentrum arbeiten, am Nachmittag im Wald oder auf dem Rad entspannen, abends ein Glas Wein beim Heurigen genießen.

Nur wenige Schritte trennen die Bewohner von den Spazierwegen des Lainzer Tiergartens, den Mauerer Weinbergen und den traditionellen Heurigen. Hier wird Work-Life-Balance greifbar – Natur, Erholung und Familienzeit liegen direkt vor der Haustür.

Die renommierte Privatschule St. Ursula liegt direkt im Viertel. Nahversorgung, Gesundheitszentren und Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Eine schnelle Anbindung ins Zentrum ist über S-Bahn, Bus und Straßenbahn gewährleistet.

Wittgenstein 23 verbindet Rückzugsort und Lebensmittelpunkt: ein Zuhause, in dem man ankommt, bleibt und wächst – Ausgangspunkt für ein urbanes Lebensgefühl zwischen Natur, Kultur und Stadt.

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung: voraussichtlich 1. Quartal 2028

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 <3.000m

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 <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.