# Investieren, wo andere leben – Villenflair mit Zukunft




**Objektnummer: 90825**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 2028 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 152,78 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Garten:** | 115,74 m² |
| **Keller:** | 37,27 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 39,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,57 |
| **Kaufpreis:** | 1.437.383,18 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

# Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1







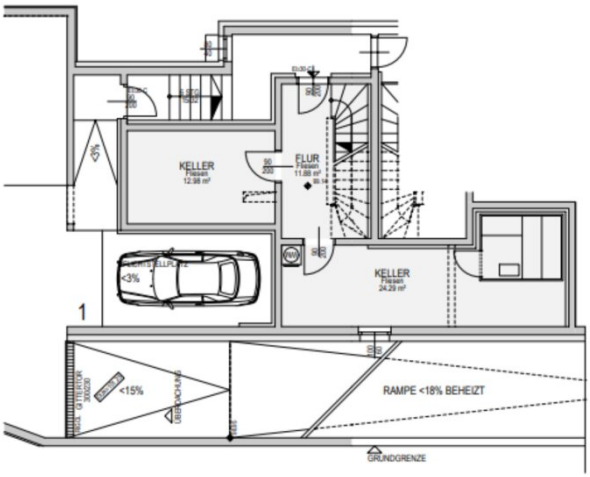






Wittgensteinstraße 23
1230 Wien






| Zweifamilienvilla Stiege 1 | TÜR 2/2 |
|---|---|
| | Erdgeschoß<br>1. Stock<br>Dachgeschoß<br>**Keller** |

**4 Zimmer**

| **Wohnnutzfläche gesamt** | ca. | **152,78 m²** |
|---|---|---|
| Vorraum | ca. | 7,71 m² |
| WC | ca. | 1,66 m² |
| Wohnküche | ca. | 37,05 m² |
| Flur | ca. | 10,55 m² |
| WC | ca. | 1,66 m² |
| Bad | ca. | 5,11 m² |
| Zimmer 1 | ca. | 14,41 m² |
| Zimmer 2 | ca. | 12,06 m² |
| Bad | ca. | 5,36 m² |
| Stiege | ca. | 5,62 m² |
| Zimmer 3 | ca. | 39,51 m² |
| Flur (KG) | ca. | 11,88 m² |
| Keller | ca. | 12,98 m² |
| Keller | ca. | 27,29 m² |
| Terrasse | ca. | 30,53 m² |
| Garten | ca. | 115,74 m² |
| Raumhöhe | | 2,60 m |

0 1 2 3 4 5

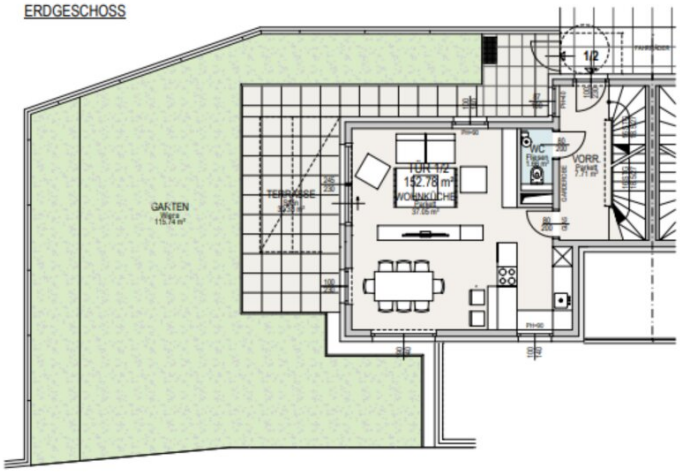
Planstand 28.07.2025

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 Ausstattungsbeschr
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

ERDGESCHOSS







| Zweifamilienvilla Stiege 1 | TÜR 2/2 |
|---|---|
| | Erdgeschoß |
| | 1. Stock |
| | Dachgeschoß |
| | Keller |

4 Zimmer

| | | |
|---|---|---|
| **Wohnnutzfläche gesamt** | **ca.** | **152,78 m²** |
| Vorraum | ca. | 7,71 m² |
| WC | ca. | 1,66 m² |
| Wohnküche | ca. | 37,05 m² |
| Flur | ca. | 10,55 m² |
| WC | ca. | 1,66 m² |
| Bad | ca. | 5,11 m² |
| Zimmer 1 | ca. | 14,41 m² |
| Zimmer 2 | ca. | 12,06 m² |
| Bad | ca. | 5,36 m² |
| Stiege | ca. | 5,62 m² |
| Zimmer 3 | ca. | 39,51 m² |
| Flur (KG) | ca. | 11,88 m² |
| Keller | ca. | 12,98 m² |
| Keller | ca. | 27,29 m² |
| Terrasse | ca. | 30,53 m² |
| Garten | ca. | 115,74 m² |
| Raumhöhe | | 2,60 m |

0 1 2 3 4 5

Planstand 28.07.2025

HARRY WIPLINGER
www.harrythebuilder.com

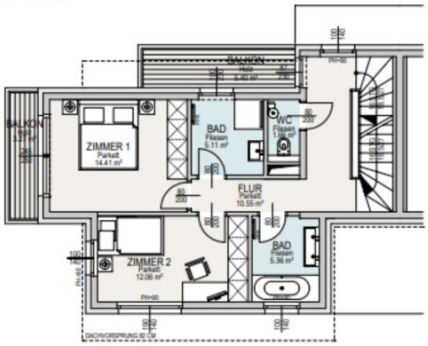
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschr
Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen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

EHL

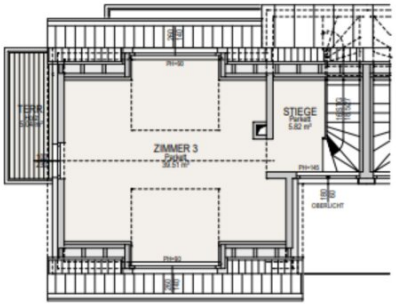
Wittgensteinstraße 23
1230 Wien



1. STOCK




DACHGESCHOSS




Zweifamilienvilla TÜR 2/2
Stiege 1
Erdgeschoß
**1. Stock**
**Dachgeschoß**
Keller

4 Zimmer

| | | |
|---|---|---|
| **Wohnnutzfläche gesamt** | ca. | **152,78 m²** |
| Vorraum | ca. | 7,71 m² |
| WC | ca. | 1,66 m² |
| Wohnküche | ca. | 37,05 m² |
| Flur | ca. | 10,55 m² |
| WC | ca. | 1,66 m² |
| Bad | ca. | 5,11 m² |
| Zimmer 1 | ca. | 14,41 m² |
| Zimmer 2 | ca. | 12,06 m² |
| Bad | ca. | 5,36 m² |
| Stiege | ca. | 5,82 m² |
| Zimmer 3 | ca. | 39,51 m² |
| Flur (KG) | ca. | 11,88 m² |
| Keller | ca. | 12,98 m² |
| Keller | ca. | 27,29 m² |
| Terrasse | ca. | 36,53 m² |
| Garten | ca. | 115,74 m² |
| Raumhöhe | | 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 Ausstattungsbesch
Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung vo
Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

# Objektbeschreibung

## Wittgenstein 23 – Villenflair trifft Vorsorgepotenzial zwischen Hietzing und Mauer

In einer der begehrtesten Lagen Wiens, wo Hietzings klassisches Villenflair auf das grüne Lebensgefühl von Mauer trifft, entsteht mit **Wittgenstein 23** ein Wohnprojekt mit außergewöhnlichem Potenzial – für Anleger, Vorsorgedenker und Familien, die in bleibende Werte investieren möchten.

Die Wittgensteinstraße zählt zu den traditionsreichsten Adressen Wiens – gesäumt von alten Bäumen, gepflegten Gärten und historischen Villen. Spaziergänge im Lainzer Tiergarten, Radfahrten durch den Wienerwald und der Ausklang des Tages beim Heurigen Wiltschko oder Steinklammer gehören hier zum Lebensstil.

Ein Platz, an dem man **investiert, wohnt – und Zukunft gestaltet.**

## Das Projekt – Architektur mit Wert und Weitblick

**Wittgenstein 23** umfasst **sieben Eigentumswohnungen** und ein **Doppelhaus** – mit Wohnflächen von **38 bis 156 m²** und großzügigen Freiflächen.

Architektonisch verbindet das Projekt klassischen Villencharakter mit moderner Klarheit und nachhaltiger Technik. Lichtdurchflutete Räume, natürliche Materialien und zeitlose Ästhetik schaffen ein Zuhause mit Zukunft.

**Highlights:**

- Tiefgarage mit vorbereiteten E-Ladestationen
- Stellplatz optional um € 35.000,-
- Kellerabteil pro Einheit
- Fahrrad- & Kinderwagenräume im Haus
- Geothermie (Heizen/Kühlen) & Photovoltaik – nachhaltig & effizient

- Hochwertige Ausstattung mit Fokus auf natürliche Materialien

**Wittgenstein 23** steht für **Lebensqualität, Wertbeständigkeit und niedrige Betriebskosten** – ein Projekt, das Wohnen, Wohlfühlen und Vorsorge auf einzigartige Weise vereint.

**Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 317.775,01- bis EUR 1.437.383,18- netto zzgl. 20% USt.

**Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 17,00 bis EUR 19,50 netto/m²

**Provisionsfrei für den Käufer!**

**Fertigstellung: voraussichtlich 1. Quartal 2028**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unsere EHL-Projekthomepage:
https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/wittgensteinstraße 23-1230-wien

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.