

## Wittgenstein 23 – Ihre stilvolle Vorsorge im Villenviertel



**Objektnummer: 90824**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2028
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	156,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	41,81 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	25,53 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,57
<b>Kaufpreis:</b>	1.353.271,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

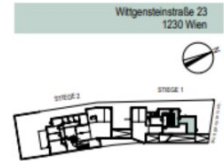
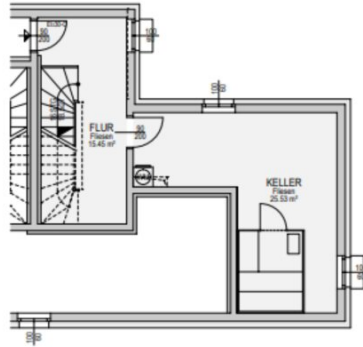


**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1







Zweifamilienvilla Stiege 1		TÜR 2/1	
		Erdgeschoss, 1. Stock, Dachgeschoss, Keller	
<b>4 Zimmer</b>			
<b>Wohnfläche gesamt</b>	ca.	196,39 m <sup>2</sup>	
Vorraum	ca.	7,71 m <sup>2</sup>	
WC	ca.	1,66 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	ca.	37,05 m <sup>2</sup>	
Flur	ca.	15,03 m <sup>2</sup>	
WC	ca.	1,66 m <sup>2</sup>	
Bad	ca.	5,11 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1	ca.	14,61 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	ca.	12,06 m <sup>2</sup>	
Bad	ca.	5,36 m <sup>2</sup>	
Stiege	ca.	5,82 m <sup>2</sup>	
Zimmer 3	ca.	39,51 m <sup>2</sup>	
Flur (DG)	ca.	11,88 m <sup>2</sup>	
Keller	ca.	25,53 m <sup>2</sup>	
Terrasse	ca.	36,53 m <sup>2</sup>	
Terrasse	ca.	15,54 m <sup>2</sup>	
Garten	ca.	41,81 m <sup>2</sup>	
Raumhöhe		2,82 m	



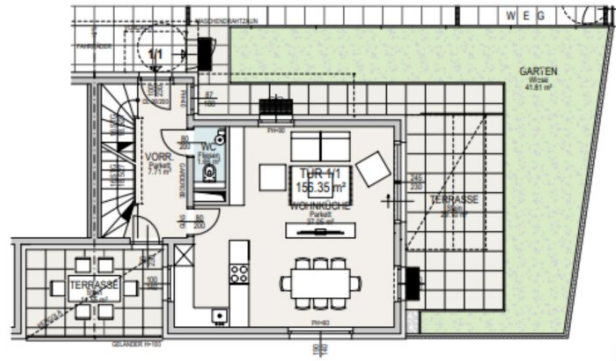
Planstand 28.07.2025

HARRYWIPLINGER  
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 von Einbaumöbel verwendbar. - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



Mitglied des  
immobilienring.at



Zweifamilienvilla		TÜR 2/1	
Stiege 1		Erdgeschoss	
		1. Stock	
		Dachgeschoss, Keller	
<b>4 Zimmer</b>			
Wohnfläche gesamt	ca.	158,35 m²	
Vorraum	ca.	7,71 m²	
WC	ca.	1,68 m²	
Wohnküche	ca.	37,25 m²	
Für	ca.	15,55 m²	
Bad	ca.	1,98 m²	
WC	ca.	1,71 m²	
Zimmer 1	ca.	14,41 m²	
Zimmer 2	ca.	17,06 m²	
Bad	ca.	5,36 m²	
Stiege	ca.	5,82 m²	
Zimmer 3	ca.	38,51 m²	
Für (G)	ca.	11,88 m²	
Keller	ca.	38,53 m²	
Terrasse	ca.	36,53 m²	
Terrasse	ca.	15,54 m²	
Garten	ca.	41,81 m²	
Raumhöhe		2,80 m	



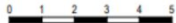
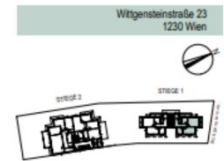
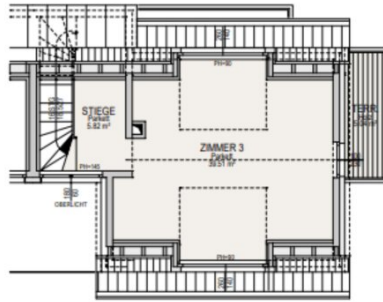
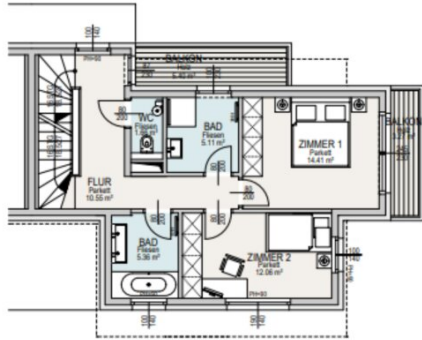
Planstand 28.07.2025

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 Rohbaumalße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmalße erforderlich! Abgehängte Decken und Polieren nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



Mitglied des  
immobilienring.at



Zweifamilienvilla		TÜR 2/1	
Stiege 1		Erdgeschoss	
		1. Stock	
		Dachgeschoss	
		Keller	
<b>4 Zimmer</b>			
<b>Wohnfläche gesamt</b>	ca.	<b>138,39 m²</b>	
Vorraum	ca.	7,71 m²	
WC	ca.	1,98 m²	
Wohnküche	ca.	9,25 m²	
Flur	ca.	10,55 m²	
WC	ca.	1,98 m²	
Bad	ca.	5,11 m²	
Zimmer 1	ca.	14,41 m²	
Zimmer 2	ca.	12,08 m²	
Bad	ca.	5,36 m²	
Stiege	ca.	5,82 m²	
Zimmer 3	ca.	12,08 m²	
Flur (DG)	ca.	11,88 m²	
Keller	ca.	25,53 m²	
Terrasse	ca.	15,54 m²	
Garten	ca.	41,81 m²	
Raumhöhe		2,65 m	

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 Ausstattungsbeschriftung. 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 Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



Mitglied des  
immobilienring.at

## 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 m<sup>2</sup>** 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/m<sup>2</sup>

**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/wittgensteinstra%C3%9F%2023-1230-wien):  
[https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/wittgensteinstraÙe 23-1230-wien](https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/wittgensteinstra%C3%9F%2023-1230-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 <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 <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.