

Zweifamilienvilla | 3 Terrassen | 2 Balkone | 42 m² privater Garten



Objektnummer: 7311/621

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,35 m²
Nutzfläche:	156,35 m²
Gesamtfläche:	156,35 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	3
Garten:	41,81 m²
Keller:	26,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	1.448.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

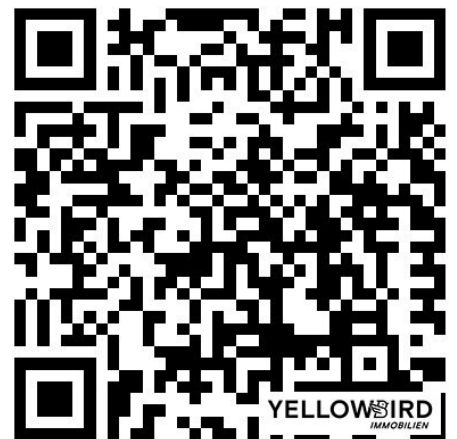


Valerio-Damiano Stoisser

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien

H +43 676 4088885

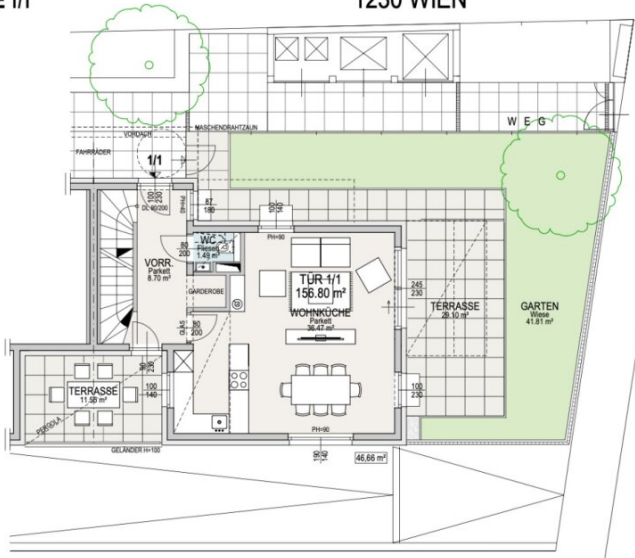




WITTGENSTEINSTRASSE 23

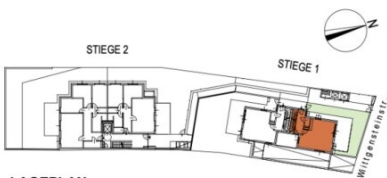
1230 WIEN

DOPPELHAUSHÄLFTE 1/1



■ TÜR 1/1 ERGESCHOSS

WNF	156,80 m ²
BALKON	8,67 m ²
TERRASSE	46,69 m ²
KELLER	25,53 m ²
GARTEN	41,81 m ²



LAGEPLAN



SCHNITT

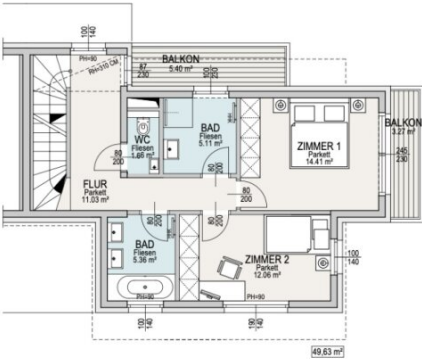


0 1 2 3 4 5

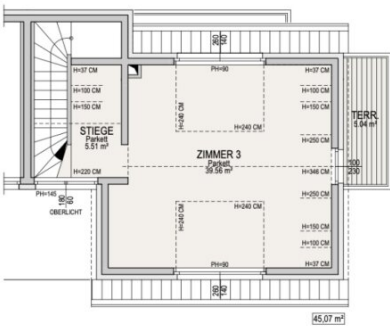
WITTGENSTEINSTRASSE 23
1230 WIEN

DOPPELHAUSHÄLFTE 1/1

OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS
VARIANTE 1



■ TÜR 1/1	OG + DG
WNF	156,80 m²
BALKON	8,67 m²
TERRASSE	46,69 m²
KELLER	25,53 m²
GARTEN	41,81 m²



LAGEPLAN



SCHNITT

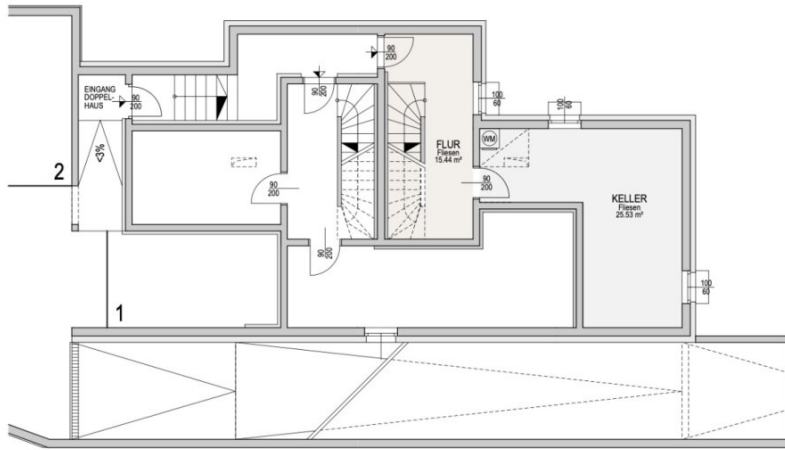


0 1 2 3 4 5 1:100 bei Ausdruck auf A3

WITTGENSTEINSTRASSE 23

DOPPELHAUSHÄLFTE 1/1

1230 WIEN



■ TÜR 1/1

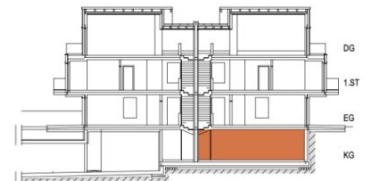
WNF
BALKON
TERRASSE
KELLER
GARTEN

KELLER

156,80 m²
8,67 m²
46,69 m²
25,53 m²
41,81 m²



LAGEPLAN



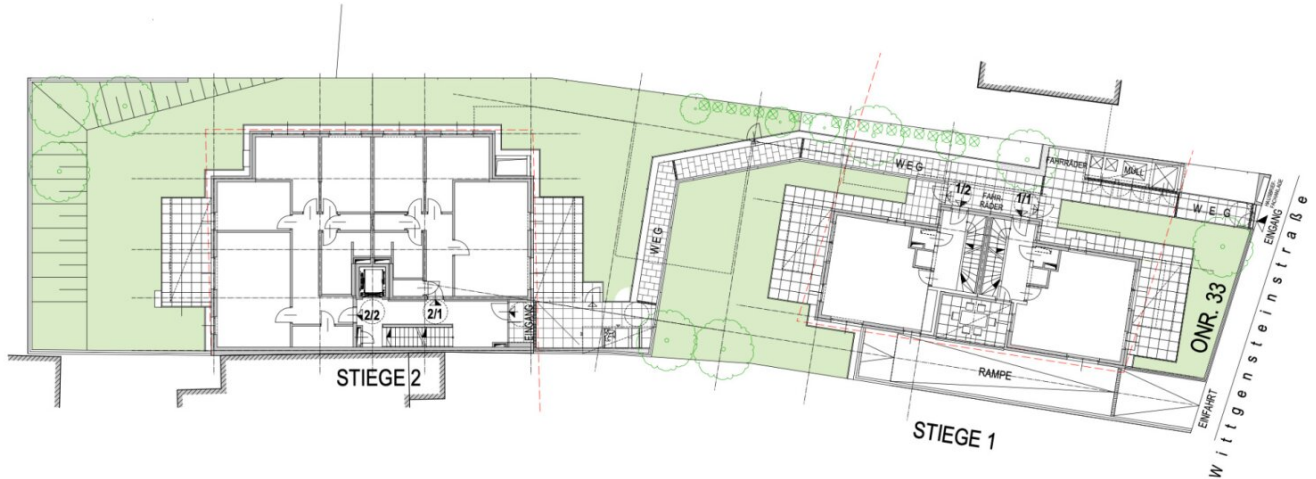
SCHNITT



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

WITTGENSTEINSTRASSE 23
1230 WIEN

LAGEPLAN / ERDGESCHOSS



0 1 2 3 4 5 1:200 bei Ausdruck auf A3

The architectural section drawing illustrates two building wings, labeled STIEGE 2 on the left and STIEGE 1 on the right, connected by a central corridor. The drawing shows multiple floors, including the ground floor (EG), first floor (1ST), and double-height spaces (DG). Room dimensions are indicated throughout the plan. A central staircase connects the different levels. The drawing also shows exterior features like cars parked outside and a person walking on the sidewalk. The title 'Wittgensteinstr.' is visible at the bottom right.

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 4-Zimmer Zweifamilienvilla, die über 2 Etagen geht, mit ca. 157 m² Wohnfläche, großer Terrasse, privatem Garten und Dachterrasse. 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)
- Privater Garten 42m²
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- E-Ladevorbereitung in der Garage
- PKW-Stellplätze zum Preis von je EUR 35.000,-

INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: geht über 2 Etagen
- FERTIGSTELLUNG: 2027
- MÖBLIERT: Badezimmer, Küche

- LIFT: Ja
- BADEZIMMER: Waschbecken, Badewanne, Dusche
- TOILETTE: 2
- Bäder: 2
- KELLER: JA
- HEIZUNG: Geothermie-Wärmepumpe (Erdwärmesonden)
- KÜHLUNG: Betondecken
- AUSTATTUNG: Eichenparkett, Klimaanlage, elektrischer Sonnenschutz, weitere Details können Sie der Bau und Ausstattungsbeschreibung entnehmen
- VERKEHRSANBINDUNG: Buslinie 44B Station: Straßenbahnlinien 2 & 10 sowie die Buslinien 44B & 46B und die S-Bahnstation Hernals

KOSTEN:

- KAUFPREIS: EUR 1.448.000, -
- 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 <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 <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap