

**Erstbezug | 4 Zimmer | Garten 200 m<sup>2</sup> | Terrasse 20 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 7311/624**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,11 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	102,11 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	102,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	198,73 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	11,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	983.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



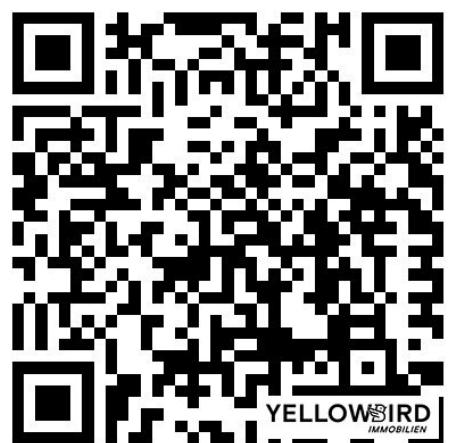
### Valerio-Damiano Stoisser

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +43 676 4088885

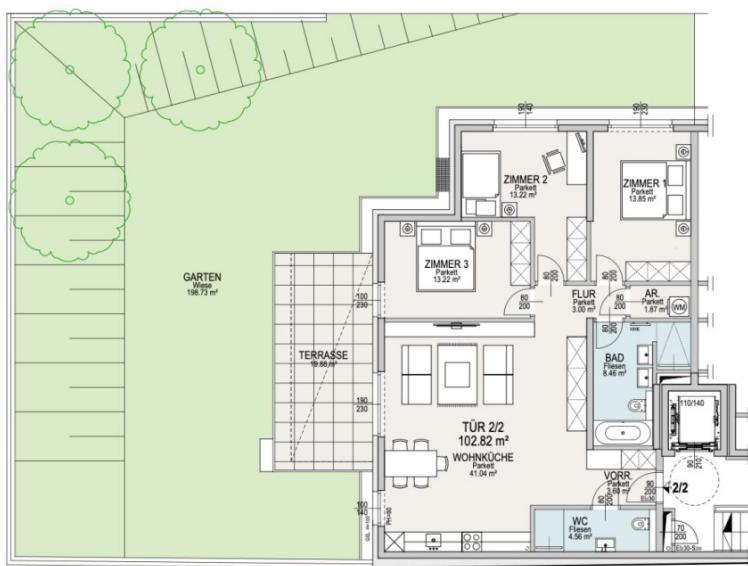
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





**WITTGENSTEINSTRASSE 23**

1230 WIEN

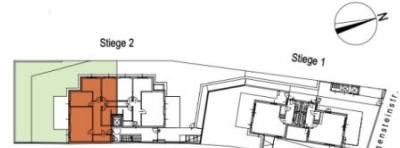


0 1 2 3 4 5

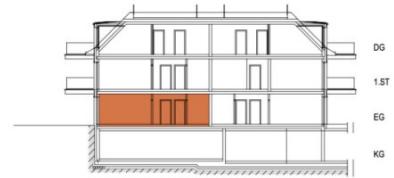
1:100 bei Ausdruck auf A3

**TÜR 2/2 ERDGESCHOSS**

WNF	102,82 m <sup>2</sup>
TERRASSE	19,88 m <sup>2</sup>
GARTEN	198,73 m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL - ER 2	11,91 m <sup>2</sup>



LAGEPLAN



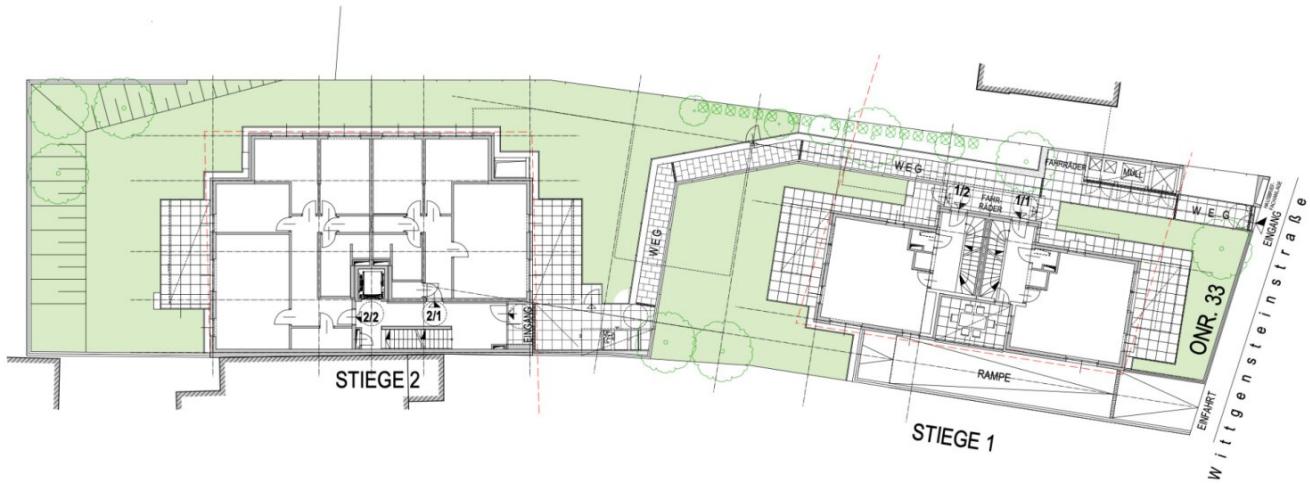
SCHNITT

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

**WITTGENSTEINSTRASSE 23**

1230 WIEN

LAGEPLAN / ERDGESCHOSS

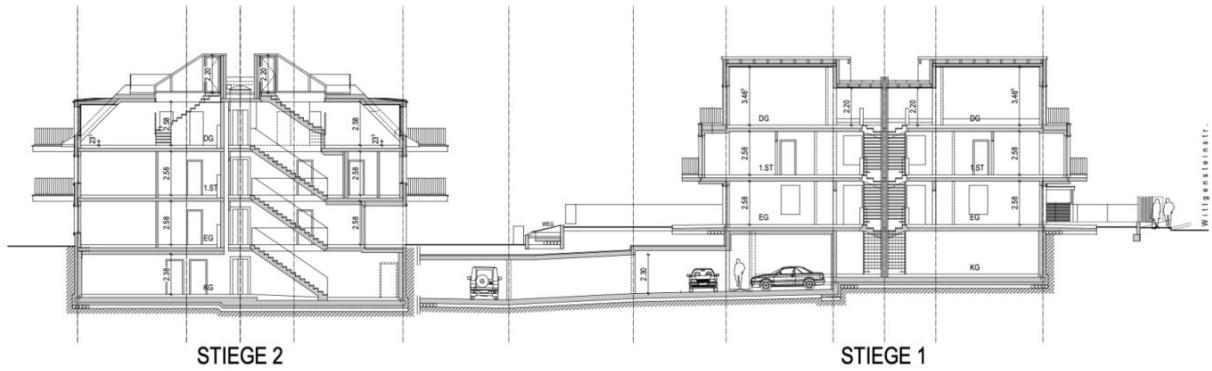


0 1 2 3 4 5 1:200 bei Ausdruck auf A3

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

**WITTGENSTEINSTRASSE 23**  
1230 WIEN

REGELSCHNITT

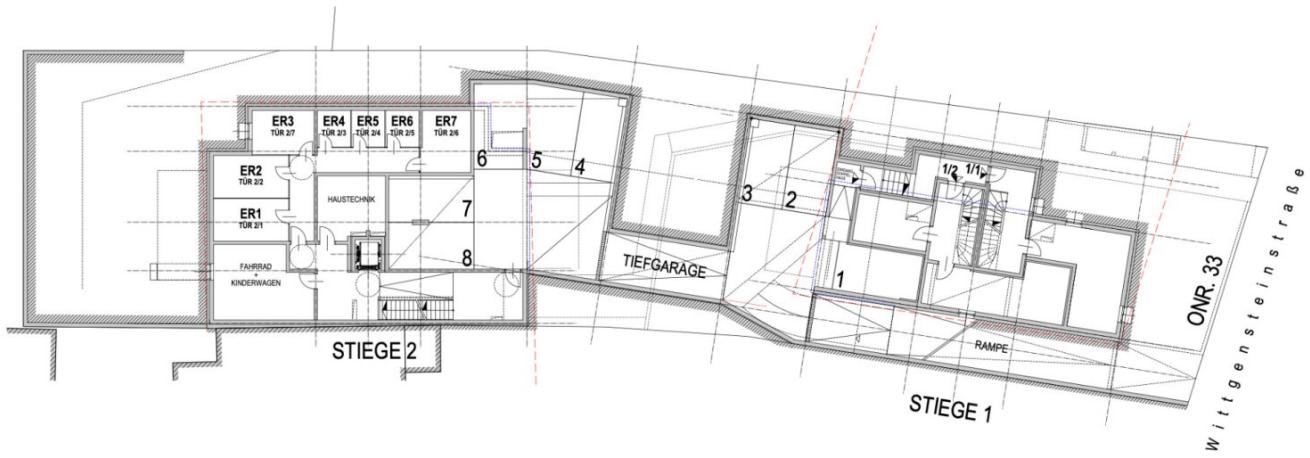


**YELLOWIRD**  
IMMOBILIEN

**WITTGENSTEINSTRASSE 23**

1230 WIEN

KELLER / TIEFGARAGE



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

**YELLOWIRD**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

In der idyllischen Wittgensteinstraße 23 entsteht eine stilvolle 4-Zimmer Wohnung mit ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großer Terrasse und privatem Garten mit rund 200 m<sup>2</sup>. 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 108,73 m<sup>2</sup>
- Terrasse 19,88 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung
- E-Ladevorbereitung in der Garage
- Lainzer Tiergarten & Wienerwald als Freizeitparadies direkt ums Eck
- PKW-Stellplätze zum Preis von je EUR 35.000,-

## INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: EG
- FERTIGSTELLUNG: 2027

- MÖBLIERT: Badezimmer, Küche
- LIFT: Ja
- BADEZIMMER: Waschbecken, Badewanne, Dusche
- TOILETTE: 1
- Bäder: 1
- KELLER: JA
- HEIZUNG: Geothermie-Wärmepumpe (Erdwärmesonden)
- KÜHLUNG: Betondecken
- AUSTATTUNG: Eichenparkett, Klimaanlage, elektrischer Sonnenschutz, weiter Details können Sie der Bau und Ausstattungsbeschreibung entnehmen
- VERKEHRSANBINDUNG: Bus 56A in unmittelbarer Nähe – schnelle Verbindung zur U6 Hietzing / S-Bahn Atzgersdorf

## KOSTEN:

- KAUFPREIS: EUR 983.000,-
- 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 <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