

Erstbezug | Balkon 14 m² | 2 Zimmer | Fußbodenheizung



Objektnummer: 7311/628

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,11 m ²
Nutzfläche:	38,11 m ²
Gesamtfläche:	38,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,56 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	340.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



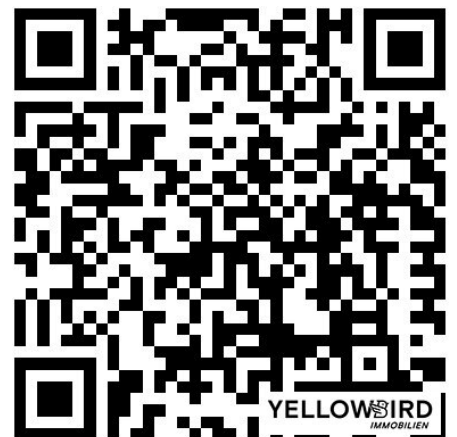
Valerio-Damiano Stoisser

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien

H +43 676 4088885

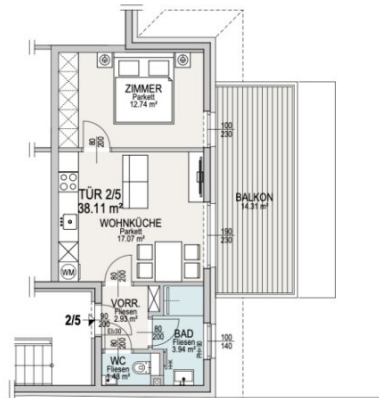
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

WITTGENSTEINSTRASSE 23 1230 WIEN



■ TÜR 2/5	1. STOCK
WNF	38,11 m²
BALKON	14,31 m²
KELLERABTEIL - ER 6	4,56 m²



LAGEPLAN



SCHNITT



0 1 2 3 4 5 1:100 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 with various rooms and spaces. Key features include:

- Floor Levels:** Dimensions are provided for different levels, such as 2.90, 2.65, 2.55, 2.48, and 2.30 meters.
- Room Labels:** Rooms are identified by abbreviations: EG (Erdgeschoss - Ground Floor), 1ST (First Floor), and DG (Dachgeschoss - Attic).
- Central Corridor:** A narrow corridor connects the two wings, featuring a staircase and a small entrance area.
- Exterior Details:** The drawing shows exterior walls, windows, and doors. A car is parked outside near the central corridor.

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 2-Zimmer Wohnung mit ca. 38,11 m² Wohnfläche und einem Balkon mit 14,31 m². 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
- Balkon 14,31 m²
- Provisionsfrei (Provision zahlt Verkäufer)
- 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: 1. 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, weitere 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 340.000, -
- KAUFPREIS GARAGE: EUR 35.000.-

© Visualisierungen: Seeste Bau GmbH

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- Vertragserrichtung: wird vom Verkäufer genannt
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

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