

**Erstbezug | 3 Zimmer | Dachterrasse 27 m<sup>2</sup> | Balkon 15 m<sup>2</sup> |  
Südausrichtung**



**Objektnummer: 7311/629**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,77 m²
Nutzfläche:	104,77 m²
Gesamtfläche:	104,77 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	12,04 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	934.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Valerio-Damiano Stoisser**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

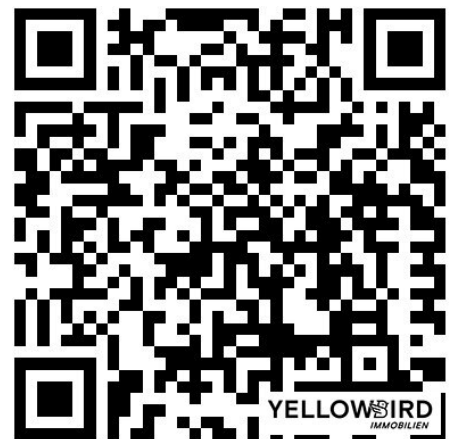
H +43 676 4088885

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

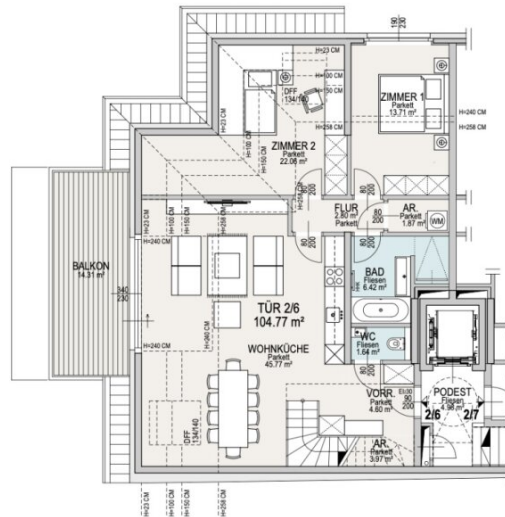






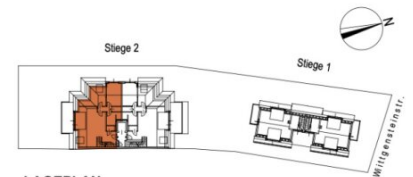


## WITTGENSTEINSTRASSE 23 1230 WIEN

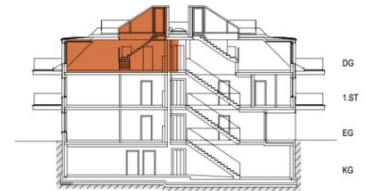


### ■ TÜR 2/6 DACHGESCHOSS

WNF	104,77 m²
BALKON	14,31 m²
DACHTERRASSE	26,89 m²
KELLERABTEIL - ER 7	11,44 m²



LAGEPLAN



SCHNITT



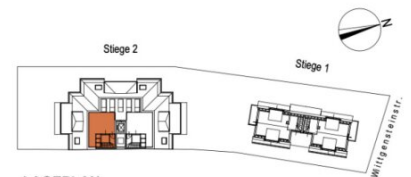
0 1 2 3 4 5 1:100 bei Ausdruck auf A3

## WITTGENSTEINSTRASSE 23 1230 WIEN

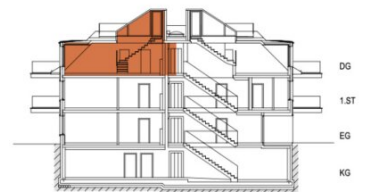


### ■ TÜR 2/6 DACHTERRASSE

WNF	104,76 m²
BALKON	14,31 m²
DACHTERRASSE	26,89 m²
KELLERABTEIL - ER 7	11,44 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 structural elements.

- Floor Levels:** The ground floor is labeled EG (Erdgeschoss). The first floor is labeled 1ST (Erster Stock). The top floor is labeled DG (Dachgeschoss).
- Room Dimensions:** Various room dimensions are indicated in meters (m). For example, rooms on the 1ST floor have widths of 2.55 m and 3.40 m. Rooms on the DG floor have widths of 2.90 m and 3.40 m.
- Structural Details:** The drawing shows stairs, walls, doors, and windows. A central corridor connects the two wings at the ground level.
- Ground Level:** The ground level features a car parked in front of STIEGE 2 and another car parked in front of STIEGE 1. A person is shown walking near the entrance of STIEGE 1.

**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 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 104,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großer Dachterrasse und Balkon. 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)
- Dachterrasse 27 m<sup>2</sup>
- Balkon 14,31 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: 1.DG
- 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 997.000, -
- 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