# **Traumlage – Erstbezug mit Terrasse & Balkon**



**Objektnummer: 90433** 

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:
Zustand:

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:104,77 m²Zimmer:3

Zimmer:3Bäder:1WC:1Balkone:1Terrassen:1

**Keller:** 11,44 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

B 33,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Wohnung

Österreich 1230 Wien

2028

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,67 Kaufpreis: 997.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



### **Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH Prinz-Eugen-Straße 8-10 1040 Wien













HARRY WIPLINGER www.harrythebuilder.com

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen lauf Bau- und Ausstattungsbeschreibung De Raum- und Wohnungsgeligken können sich durch die Detailplanung geringflügig ändern Die in den Pilaten worhanderen Abmessungen sind Rohbaumbel und nicht für die Beseibung von Einbaumbel verwerditer - Naburmaße erforderind Agehangte Decken und Polieren nach Erforderins (Abminderung der Raumbhle). Unverzugen vorleheiten.



# **Objektbeschreibung**

## Wittgenstein 23 - Villenflair zwischen Hietzing und Mauer

Die Wittgensteinstraße zählt zu den klassischen Wiener Villenstraßen und verbindet Rosenhügelstraße mit Speisingerstraße. Hier treffen Hietzings Flair und das Grün von Mauer aufeinander. Die Umgebung besticht durch großzügige Gärten, alte Bäume und detailreiche Villen. Wiesen des Lainzer Tiergartens, Wienerwald-Spaziergänge und Traditionsheurige wie Wiltschko oder Steinklammer liegen in unmittelbarer Nähe. Ein idealer Ort für Familien, die Wohnqualität und Ästhetik schätzen.

# **Das Projekt**

Wittgenstein 23 umfasst sieben Eigentumswohnungen und ein Doppelhaus mit Wohnflächen von 38 bis 156 m² und großzügigen Freiflächen. Die Architektur verbindet traditionelle Villenformen mit modernen Elementen und schafft ein gemeinschaftliches Wohngefühl. Lichtdurchflutete Räume, natürliche Materialien und klare Linien fügen sich harmonisch in das gewachsene Umfeld ein.

- Tiefgarage mit vorbereiteten Anschlüssen für E-Ladestationen
- ein Stellplatz kann um € 35.000,- dazu erworben werden
- Kellerabteile für jede Einheit
- Hausinterne Räume für Fahrräder und Kinderwägen
- Geothermie (Heizen/Kühlen) und Photovoltaik für nachhaltige Energieversorgung
- Natürliche Materialien und hochwertige Ausstattung

Wittgenstein 23 vereint Lebensqualität, Nachhaltigkeit und niedrige Betriebskosten – ein Zuhause, das sich selbstverständlich in seine Umgebung einfügt.

#### Die Lage

Die Wittgensteinstraße zieht sich sanft den Hang hinauf – oben eröffnet sich ein Ausblick über ein Stück Wien, das Stadt und Landschaft vereint. Dieses "Dorf in der Stadt" ermöglicht Urbanität und Natur gleichermaßen: Vormittags im Zentrum arbeiten, am Nachmittag im Wald oder auf dem Rad entspannen, abends ein Glas Wein beim Heurigen genießen.

Nur wenige Schritte trennen die Bewohner von den Spazierwegen des Lainzer Tiergartens, den Mauerer Weinbergen und den traditionellen Heurigen. Hier wird Work-Life-Balance greifbar – Natur, Erholung und Familienzeit liegen direkt vor der Haustür.

Die renommierte Privatschule St. Ursula liegt direkt im Viertel. Nahversorgung, Gesundheitszentren und Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Eine schnelle Anbindung ins Zentrum ist über S-Bahn, Bus und Straßenbahn gewährleistet.

Wittgenstein 23 verbindet Rückzugsort und Lebensmittelpunkt: ein Zuhause, in dem man ankommt, bleibt und wächst – Ausgangspunkt für ein urbanes Lebensgefühl zwischen Natur, Kultur und Stadt.

#### Provisionsfrei für den Käufer!

### Fertigstellung: voraussichtlich 1. Quartal 2028

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 Straßenbahn <500m U-Bahn <4.000m Bahnhof <2.000m Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap