Wohnen mit Gefühl – gemütlicher Erstbezug in Hietzing



Objektnummer: 90431

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Keller:

Heizwärmebedarf: Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1230 Wien

2028

Erstbezug Neubau 47,02 m²

2

1

4,56 m²

B 33,80 kWh / m² * a

A+ 0,67 376.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

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

T +43 1 5127690 410



















Planstand 28.07.2025

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