

## **Wohnen in Hietzing – Neubau-Doppelhäuser mit Stil und Garten**



**Objektnummer: 90423**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2028
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	156,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	41,81 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	25,53 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,57
<b>Kaufpreis:</b>	1.448.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1

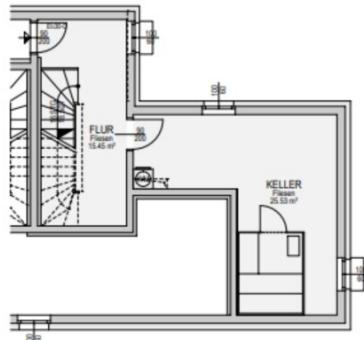




EHL



Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien



Zweifamilienvilla TÜR 2/1  
Stiege 1

4 Zimmer

Wohnnutzfläche gesamt	ca. 156,35 m <sup>2</sup>
Vorraum	ca. 7,71 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,66 m <sup>2</sup>
Wohnküche	ca. 27,00 m <sup>2</sup>
Für	ca. 10,55 m <sup>2</sup>
UG	ca. 1,55 m <sup>2</sup>
Bal	ca. 5,11 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 14,41 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 12,90 m <sup>2</sup>
Schl	ca. 5,36 m <sup>2</sup>
Steig	ca. 5,62 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	ca. 9,51 m <sup>2</sup>
Für (KG)	ca. 11,88 m <sup>2</sup>
Keller	ca. 25,50 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 35,53 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 15,54 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 41,81 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,60 m

Planstand 28.07.2025

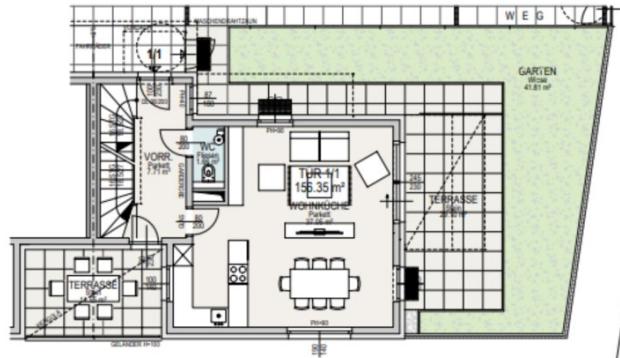


HARRY WIPLINGER  
www.harrythebuilder.com

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien



Zweifamilienvilla		TÜR 2/1
Stiege 1		Erdgeschoss
		1. Stock
		Dachgeschoss
		Keller
4 Zimmer		
Wohnfläche gesamt		ca. 156.35 m²
Vorraum	ca.	7.71 m²
WC	ca.	1.66 m²
Werkküche	ca.	37.05 m²
Flur	ca.	10.20 m²
WC	ca.	1.66 m²
Bal.	ca.	5.31 m²
Zimmer 1	ca.	14.41 m²
Zimmer 2	ca.	12.06 m²
Schl.	ca.	5.52 m²
Stiege	ca.	3.82 m²
Zimmer 3	ca.	9.31 m²
Für (HG)	ca.	11.31 m²
Keller	ca.	26.53 m²
Terrasse	ca.	30.53 m²
Terrasse	ca.	15.54 m²
Garten	ca.	41.81 m²
Raumhöhe	ca.	2.80 m

Planstand 28.07.2025

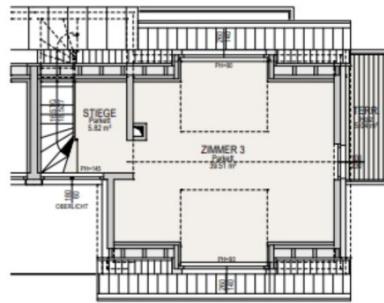
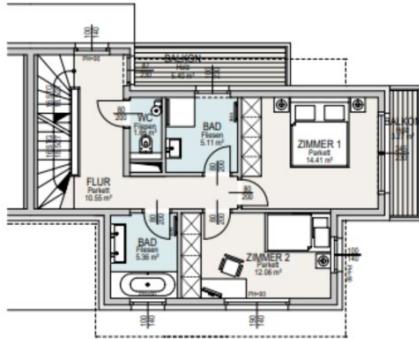
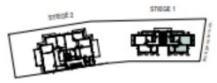
0 1 2 3 4 5

HARRY WIPLINGER  
www.harrythebuilder.com

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien



0 1 2 3 4 5

**HARRY WIPLINGER**  
www.harrythebuilder.com

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Putzien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.



Zweifamilienvilla	
Stiege 1	
TÜR 2/1	
Dachgeschoss	
Keller	
<b>4 Zimmer</b>	
Wohnstielfläche gesamt	
ca. 196,35 m <sup>2</sup>	
Vorraum	ca. 7,71 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 11,46 m <sup>2</sup>
Wandküche	ca. 37,05 m <sup>2</sup>
Für	ca. 10,55 m <sup>2</sup>
Kü	ca. 1,95 m <sup>2</sup>
Bäd	ca. 5,11 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 14,11 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 12,06 m <sup>2</sup>
Bäd	ca. 5,02 m <sup>2</sup>
Stiege	ca. 5,82 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	ca. 38,51 m <sup>2</sup>
Für (Kü)	ca. 11,98 m <sup>2</sup>
Keller	ca. 26,32 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 31,53 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 15,54 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 41,81 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,60 m

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 m<sup>2</sup> 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 Kinderwagen
- 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