

**Ein Zuhause fürs Jetzt – und für die Zukunft Ihrer Kinder**



**Objektnummer: 90826**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	77,69 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	131,25 m²
<b>Keller:</b>	12,04 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	684.112,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

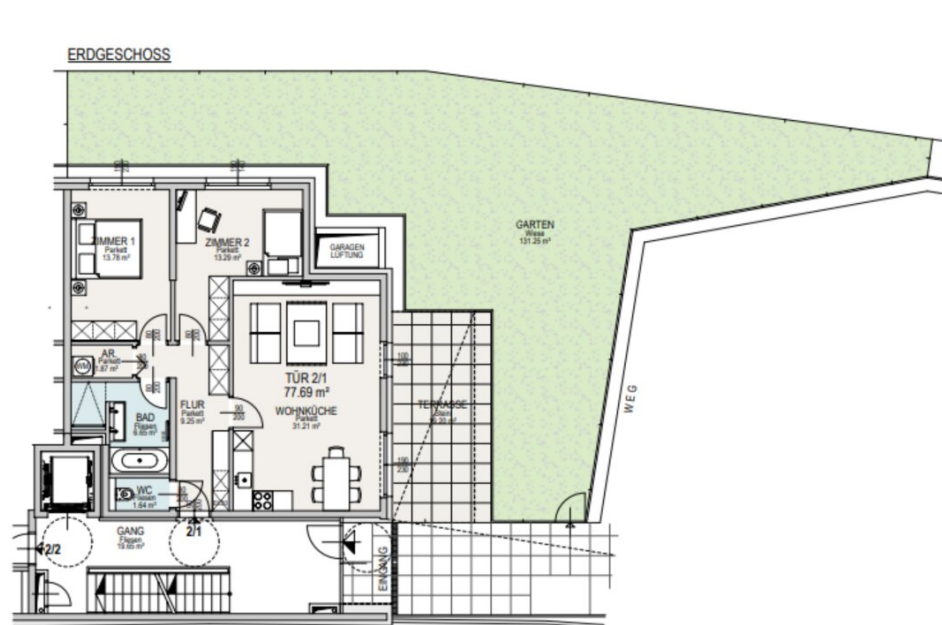
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien











Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien

ÜBERSICHT



Wohnhaus  
Stiege 2

TÜR 2/2  
Erdgeschoß

3 Zimmer

Wohnfläche gesamt	ca.	77.89 m²
Flur	ca.	9.25 m²
WC	ca.	1.64 m²
Flur	ca.	9.25 m²
Wohnküche	ca.	31.21 m²
Bad	ca.	6.00 m²
Abstellraum	ca.	1.67 m²
Zimmer 1	ca.	13.78 m²
Zimmer 2	ca.	13.78 m²
Terrasse	ca.	15.23 m²
Einlagerungsraum 2 (Keller)	ca.	11.91 m²
Garten	ca.	198.73 m²
Raumhöhe	ca.	2.60 m

Planstand 28.07.2025

HARRYWIPLINGER  
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.





## Objektbeschreibung

### Wittgenstein 23 – Villenflair trifft Vorsorgepotenzial zwischen Hietzing und Mauer

In einer der begehrtesten Lagen Wiens, wo Hietzings klassisches Villenflair auf das grüne Lebensgefühl von Mauer trifft, entsteht mit **Wittgenstein 23** ein Wohnprojekt mit außergewöhnlichem Potenzial – für Anleger, Vorsorgedenker und Familien, die in bleibende Werte investieren möchten.

Die Wittgensteinstraße zählt zu den traditionsreichsten Adressen Wiens – gesäumt von alten Bäumen, gepflegten Gärten und historischen Villen. Spaziergänge im Lainzer Tiergarten, Radfahrten durch den Wienerwald und der Ausklang des Tages beim Heurigen Wiltschko oder Steinklammer gehören hier zum Lebensstil.

Ein Platz, an dem man **investiert, wohnt – und Zukunft gestaltet.**

### Das Projekt – Architektur mit Wert und Weitblick

**Wittgenstein 23** umfasst **sieben Eigentumswohnungen** und ein **Doppelhaus** – mit Wohnflächen von **38 bis 156 m<sup>2</sup>** und großzügigen Freiflächen.

Architektonisch verbindet das Projekt klassischen Villencharakter mit moderner Klarheit und nachhaltiger Technik. Lichtdurchflutete Räume, natürliche Materialien und zeitlose Ästhetik schaffen ein Zuhause mit Zukunft.

#### Highlights:

- Tiefgarage mit vorbereiteten E-Ladestationen
- Stellplatz optional um € 35.000,-
- Kellerabteil pro Einheit
- Fahrrad- & Kinderwagenräume im Haus
- Geothermie (Heizen/Kühlen) & Photovoltaik – nachhaltig & effizient
- Hochwertige Ausstattung mit Fokus auf natürliche Materialien

**Wittgenstein 23** steht für **Lebensqualität, Wertbeständigkeit und niedrige Betriebskosten**  
– ein Projekt, das Wohnen, Wohlfühlen und Vorsorge auf einzigartige Weise vereint.

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 317.775,01- bis EUR 1.437.383,18- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 17,00 bis EUR 19,50 netto/m<sup>2</sup>

**Provisionsfrei für den Käufer!**

**Fertigstellung: voraussichtlich 1. Quartal 2028**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unsere [EHL-Projekthomepage](https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/wittgensteinstra%C3%9Fe%2023-1230-wien):  
[https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/wittgensteinstraÙe 23-1230-wien](https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/wittgensteinstra%C3%9Fe%2023-1230-wien)

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