



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Wittgensteinstraße 23, A-1230 Wien

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.





# Wittgensteinstraße 23, A-1230 Wien

Wittgenstein 23 – Investition für die nächsten Generationen

## 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%9F%2023-1230-wien):  
[https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/wittgensteinstraÙe 23-1230-wien](https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/wittgensteinstra%C3%9F%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.

### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

### **Energieausweis:**

Gültig bis: 28.02.2033

HWB:  33,8 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE:  0,67

# Fotos



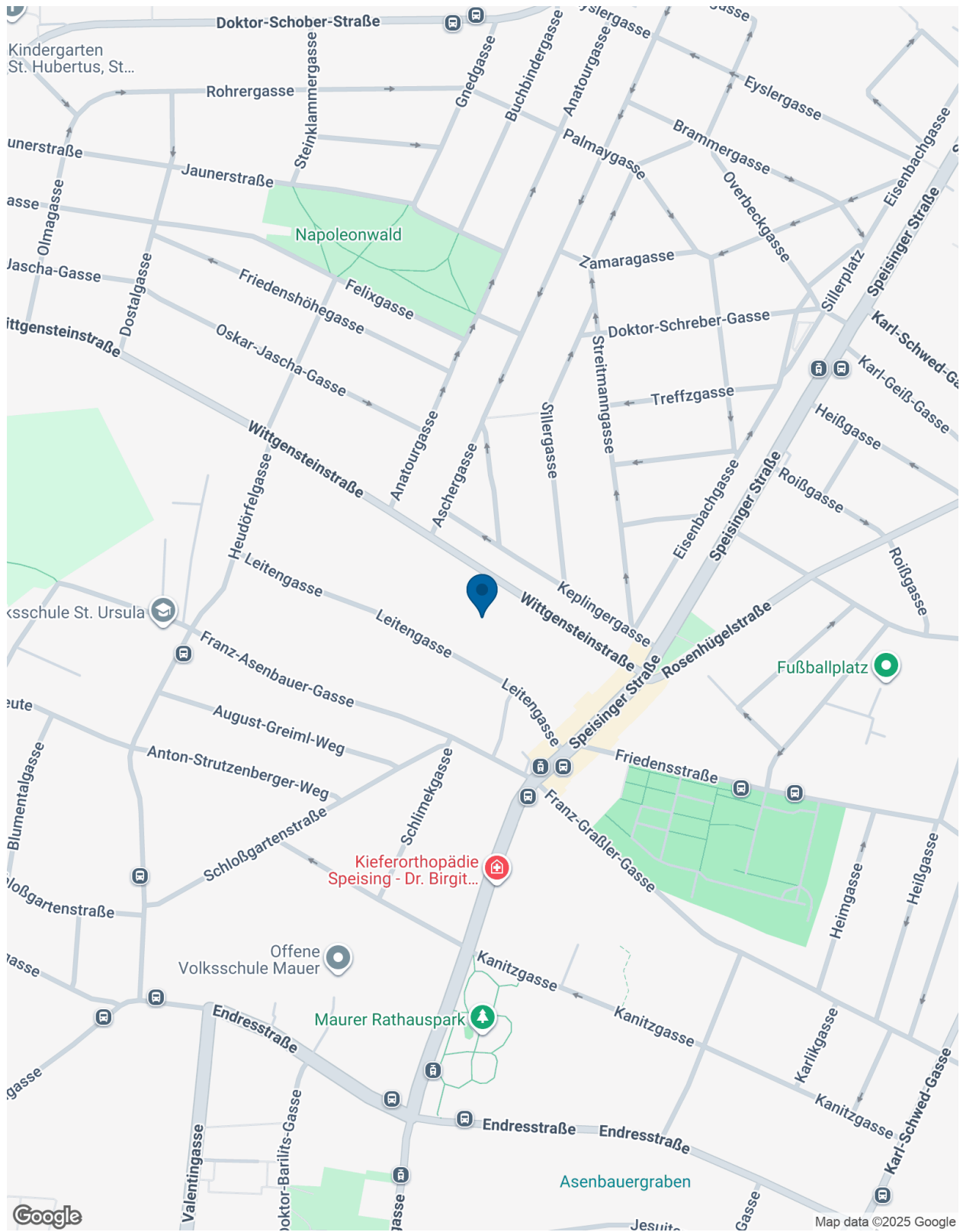








# Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

