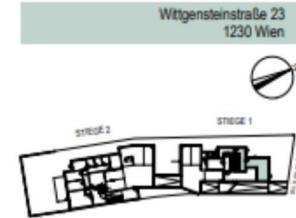
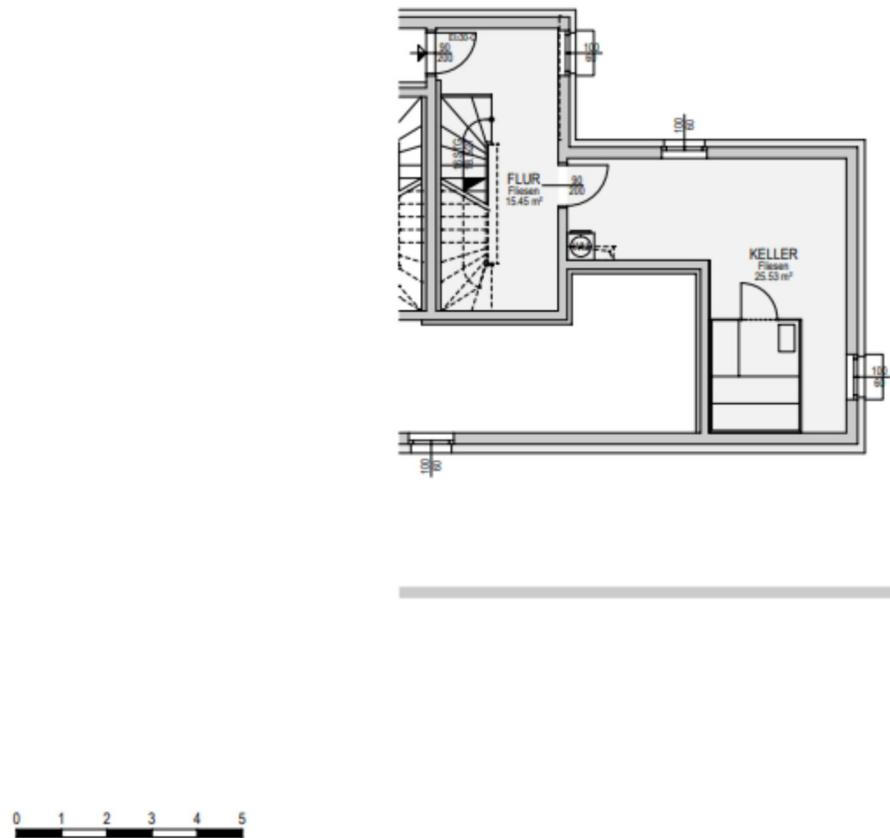


# Ihre EHL Planmappe

Wittgensteinstraße 23, 1230 Wien

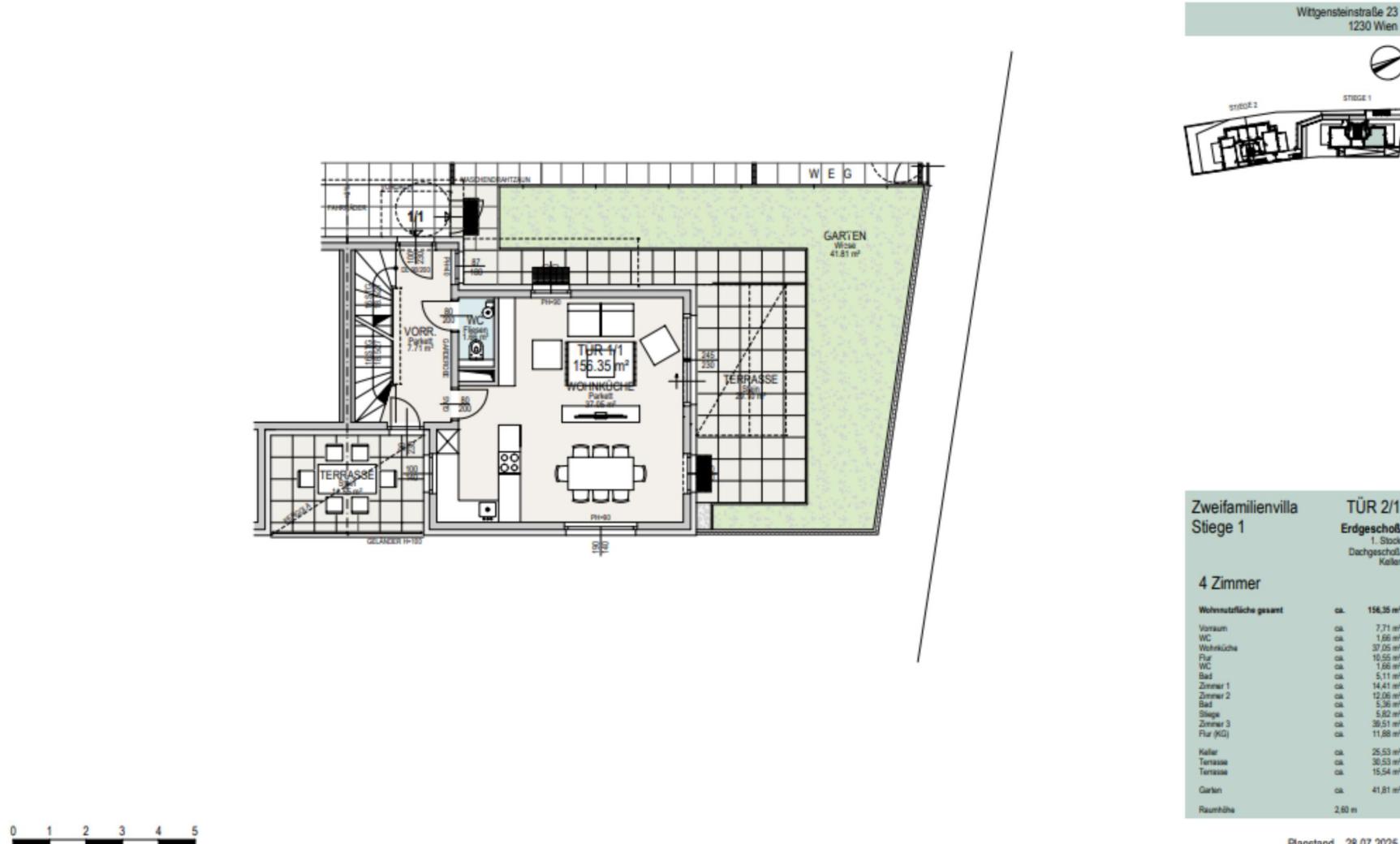
Wir leben  
Immobilien.

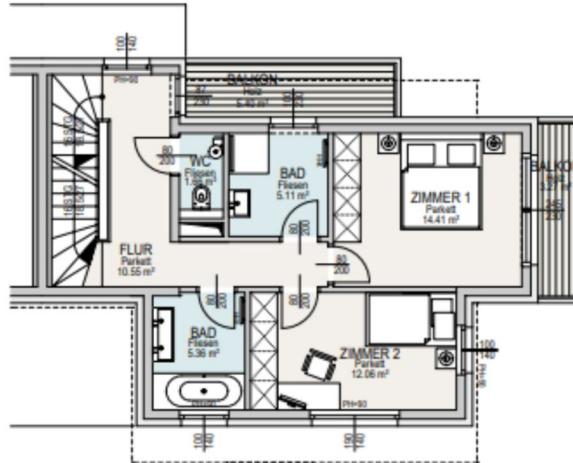




Zweifamilienvilla		TÜR 2/1
Stiege 1		Edgeschoss 1. Stock Dachgeschoss Keller
4 Zimmer		
Wohnnutzfläche gesamt		ca. 156,35 m <sup>2</sup>
Vorraum	ca.	7,71 m <sup>2</sup>
WC	ca.	1,68 m <sup>2</sup>
Wohnküche	ca.	37,05 m <sup>2</sup>
Flr	ca.	10,42 m <sup>2</sup>
WC	ca.	1,66 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	5,11 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca.	14,41 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca.	12,06 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	5,59 m <sup>2</sup>
Stiege	ca.	5,82 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	ca.	30,51 m <sup>2</sup>
Flr (K2)	ca.	11,88 m <sup>2</sup>
Keller	ca.	25,53 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca.	30,53 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

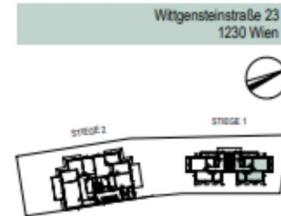
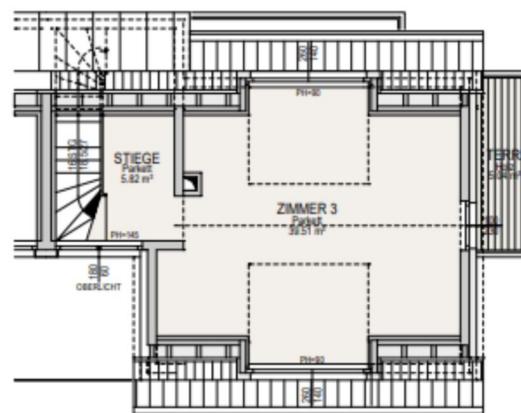




0 1 2 3 4 5

**HARRY WIPLINGER**  
www.harrythebuilder.com

4 ZIMMER 156,35 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

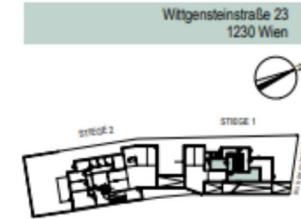
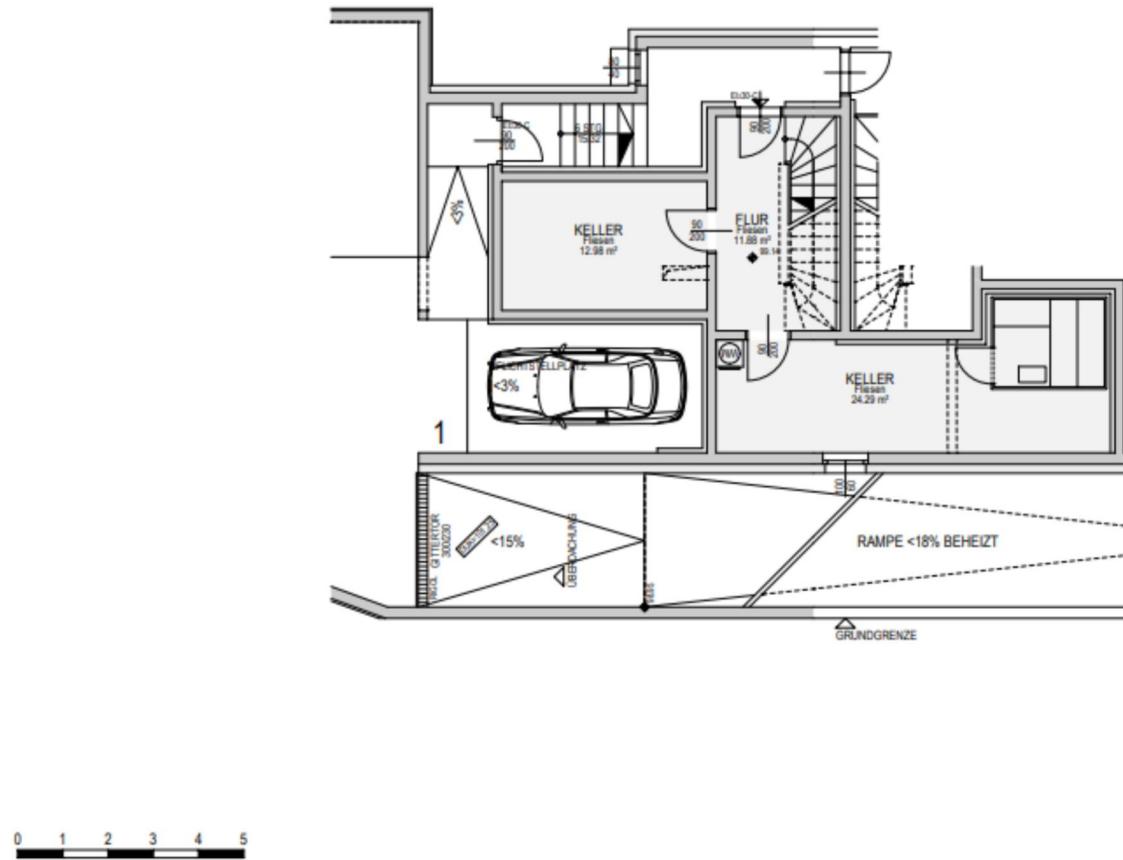


Zweifamilienvilla	
TÜR 2/1	
Erdgeschoss	
1. Stock	
Dachgeschoss	
Keller	
<b>4 Zimmer</b>	
Wohnnutzfläche gesamt	ca. 156,35 m <sup>2</sup>
Versam	ca. 7,71 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,66 m <sup>2</sup>
Wohnküche	ca. 37,05 m <sup>2</sup>
Flr	ca. 10,55 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,66 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,11 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 14,41 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 12,06 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,36 m <sup>2</sup>
Stiege	ca. 5,82 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	ca. 30,51 m <sup>2</sup>
Flr (KG)	ca. 11,68 m <sup>2</sup>
Keller	ca. 25,53 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 30,53 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 15,54 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 41,81 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,80 m

Planstand 28.07.2025

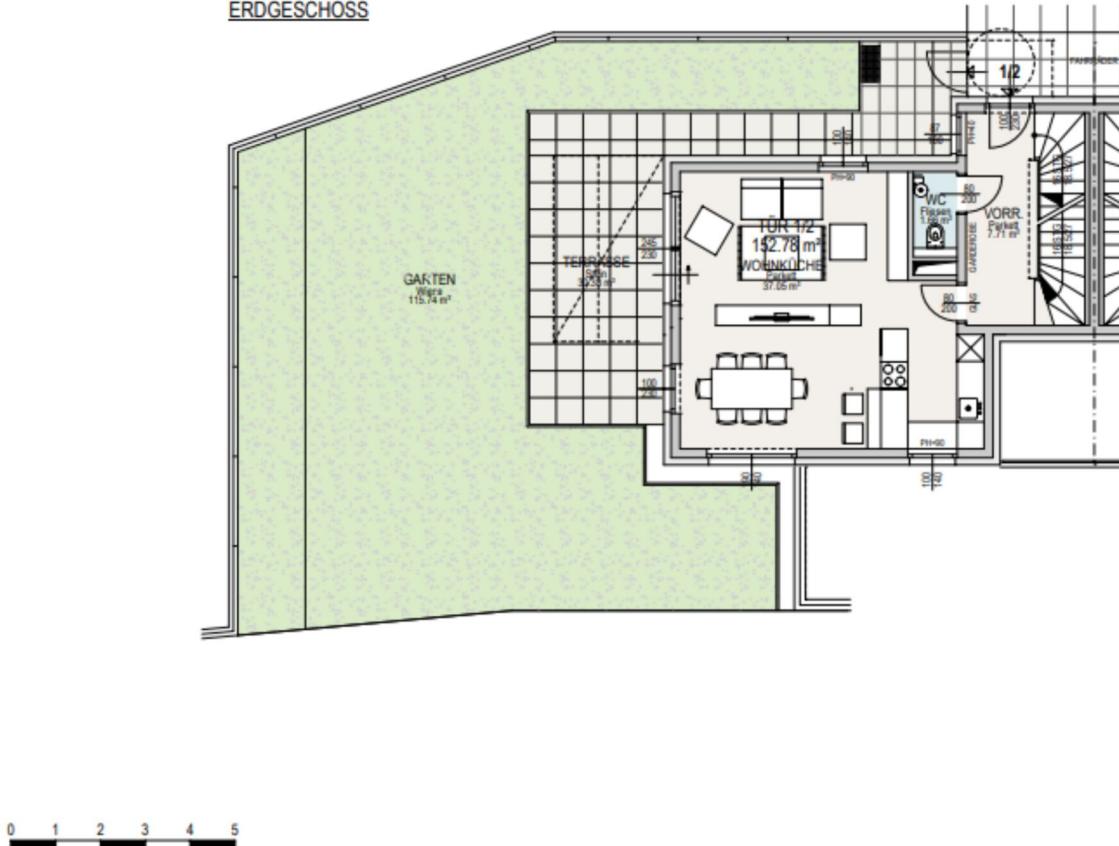
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsräume können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen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

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 1.448.000,00, ANLEGER: € 1.353.271,03



Zweifamilienvilla		TÜR 2/2
Stiege 1		Erdgeschöß 1. Stock Dachgeschöß Keller
4 Zimmer		
Wohnnutzfläche gesamt		
	ca. 152,78 m <sup>2</sup>	
Vorraum	ca. 7,71 m <sup>2</sup>	
WC	ca. 1,66 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	ca. 37,05 m <sup>2</sup>	
Flur	ca. 10,55 m <sup>2</sup>	
WC	ca. 1,66 m <sup>2</sup>	
Bad	ca. 5,11 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1	ca. 14,41 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	ca. 12,06 m <sup>2</sup>	
Bad	ca. 5,36 m <sup>2</sup>	
Stiege	ca. 5,62 m <sup>2</sup>	
Zimmer 3	ca. 10,51 m <sup>2</sup>	
Flur (Kü)	ca. 11,88 m <sup>2</sup>	
Keller	ca. 12,98 m <sup>2</sup>	
Keller	ca. 27,29 m <sup>2</sup>	
Terrasse	ca. 30,53 m <sup>2</sup>	
Garten	ca. 115,74 m <sup>2</sup>	
Raumhöhe	2,60 m	

Planstand 28.07.2025

ERDGESCHOSS

**HARRY WIPLINGER**  
[www.harrythebuilder.com](http://www.harrythebuilder.com)

4 ZIMMER 152,78 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 1.538.000,00, ANLEGER: € 1.437.383,18

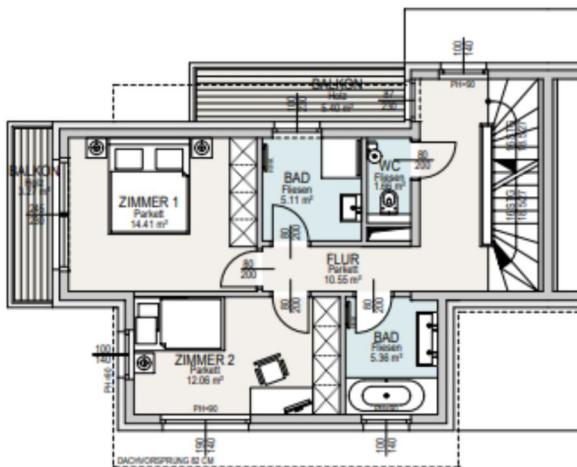
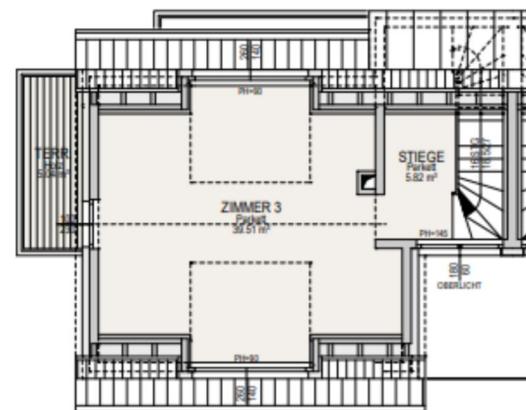
Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien



Zweifamilienvilla Stiege 1	
TÜR 2/2	
Erdgeschoss 1. Stock Dachgeschoss Keller	
4 Zimmer	
Wohnnutzfläche gesamt	
ca.	152,78 m <sup>2</sup>
Vorraum	ca. 7,71 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,66 m <sup>2</sup>
Wohnküche	ca. 37,05 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 10,55 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,66 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,11 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 14,41 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 12,06 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,36 m <sup>2</sup>
Stiege	ca. 5,82 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	ca. 36,51 m <sup>2</sup>
Flur (KG)	ca. 11,68 m <sup>2</sup>
Keller	ca. 12,98 m <sup>2</sup>
Keller	ca. 27,29 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 30,53 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 115,74 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,60 m

Planstand 28.07.2025

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 Potenien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

1. STOCKDACHGESCHOSSWittgensteinstraße 23  
1230 Wien

Zweifamilienvilla TÜR 2/2	
Erdgeschöß 1. Stock	
Dachgeschöß	
Keller	
4 Zimmer	
Wohnnutzfläche gesamt	ca. 152,78 m <sup>2</sup>
Vorraum	ca. 7,71 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,66 m <sup>2</sup>
Wohnküche	ca. 37,05 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 10,55 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,66 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,17 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 14,41 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 12,06 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,36 m <sup>2</sup>
Stiege	ca. 5,82 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	ca. 30,51 m <sup>2</sup>
Flur (KG)	ca. 11,88 m <sup>2</sup>
Keller	ca. 12,98 m <sup>2</sup>
Keller	ca. 27,29 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 30,53 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 115,74 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,60 m

Planstand 28.07.2025

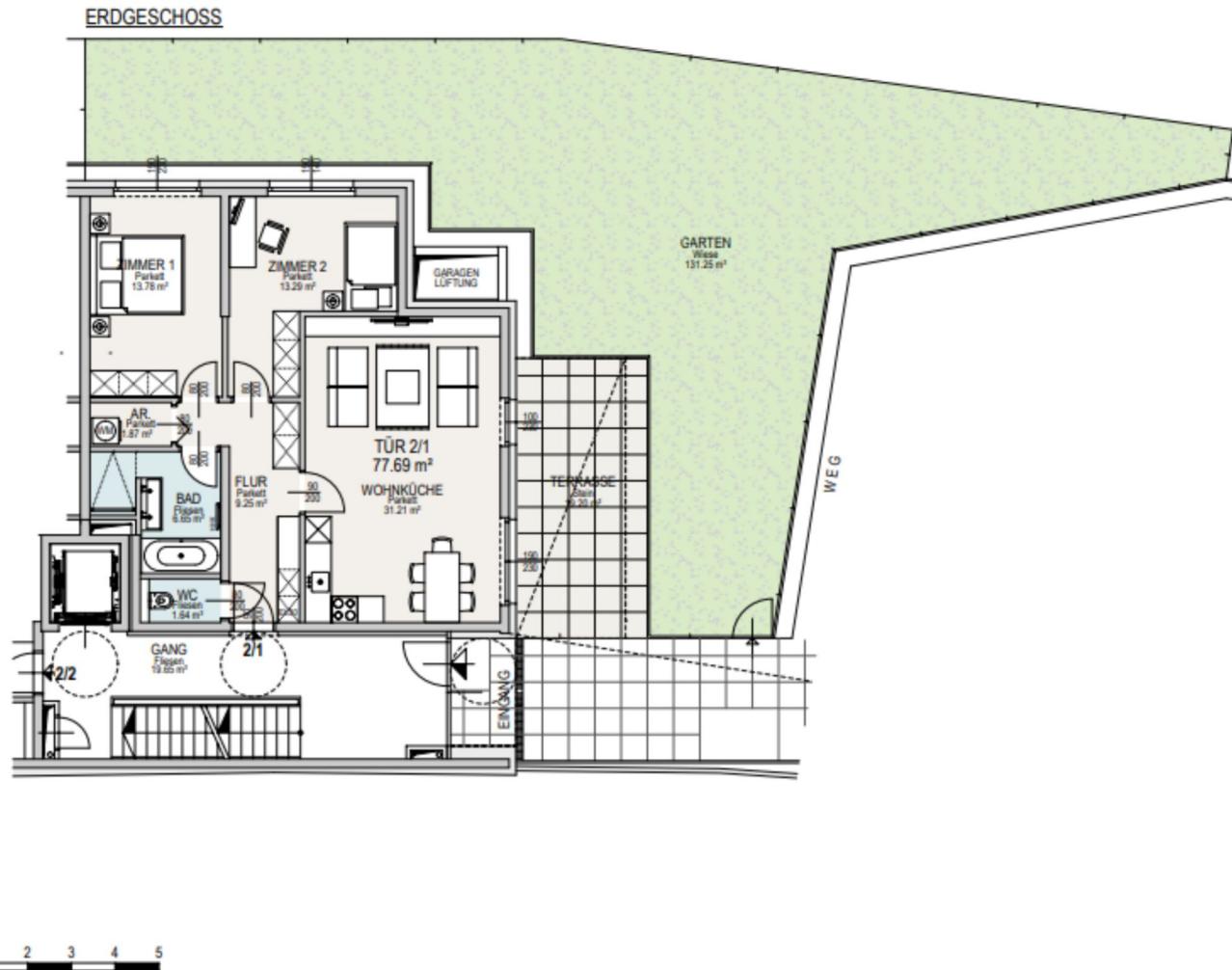
0 1 2 3 4 5

**HARRY WIPLINGER**  
[www.harrythebuilder.com](http://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 Wohnungsräume 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 Potenien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

4 ZIMMER 152,78 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 1.538.000,00, ANLEGER: € 1.437.383,18



Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien

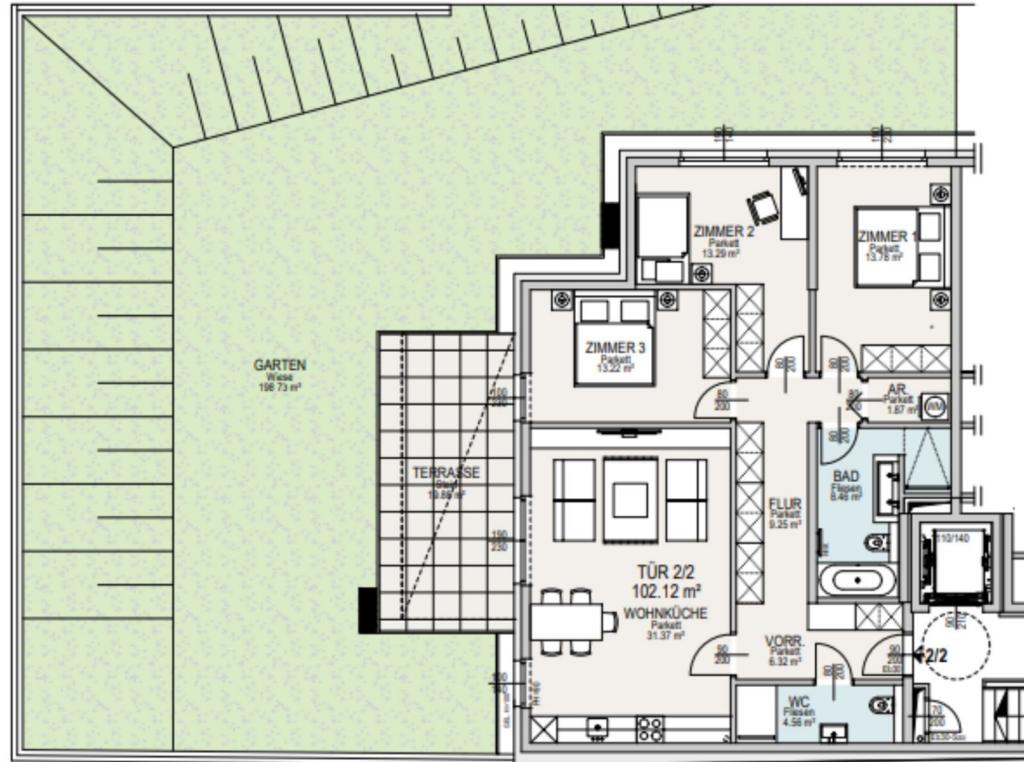
ÜBERSICHT



Wohnhaus Stiege 2		TÜR 2/2 Erdgeschoss	
3 Zimmer			
Wohnnutzfläche gesamt			
Flur	ca. 9.25 m <sup>2</sup>		
WC	ca. 1.84 m <sup>2</sup>		
Bad	ca. 6.65 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	ca. 1.87 m <sup>2</sup>		
Zimmer 1	ca. 13.78 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	ca. 13.29 m <sup>2</sup>		
Terrasse	ca. 19.20 m <sup>2</sup>		
Einliegerungsum 2 (Keller)	ca. 11.31 m <sup>2</sup>		
Garten	ca. 198.73 m <sup>2</sup>		
Raumhöhe	ca. 2.60 m		

Planstand 28.07.2025

## ERDGESCHOSS



0 1 2 3 4 5

**HARRY WIPLINGER**  
www.harrythebuilder.com

4 ZIMMER 102,12 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien

## ÜBERSICHT



**Wohnhaus**  
TÜR 2/1  
Erdgeschoss

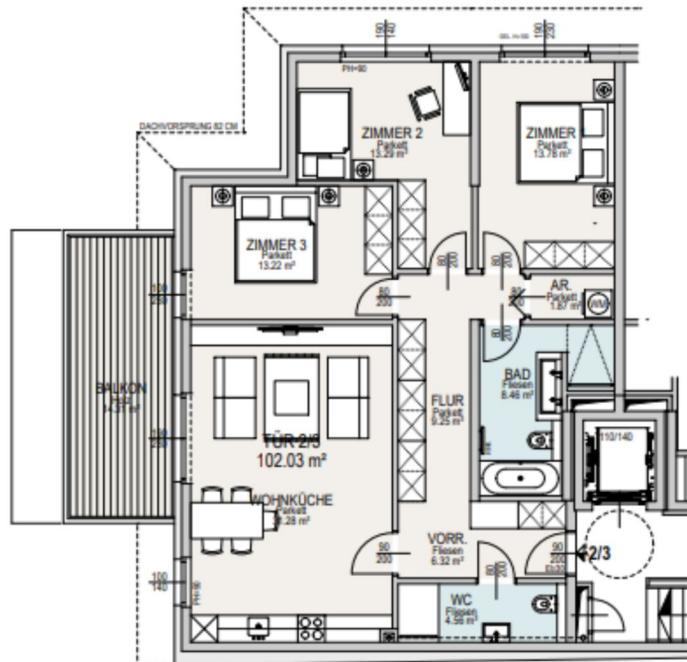
4 Zimmer

Wohnnutzfläche gesamt	ca. 162,12 m <sup>2</sup>
Vorraum	ca. 6.32 m <sup>2</sup>
WC	ca. 4.58 m <sup>2</sup>
Wandfläche	ca. 31.37 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 9.25 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8.46 m <sup>2</sup>
Ablaufraum	ca. 1.87 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 13.78 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 13.29 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	ca. 13.22 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 19.88 m <sup>2</sup>
Entkühlungsraum 1 (Keller)	ca. 12.04 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 108.73 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2.60 m

Planstand 28.07.2025

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 Potrien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 983.000,00, ANLEGER: € 918.691,59



0 1 2 3 4 5

HARRY WIPLINGER  
www.harrythebuilder.com

4 ZIMMER 102,03 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 849.000,00, ANLEGER: € 793.457,94

Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien

ÜBERSICHT



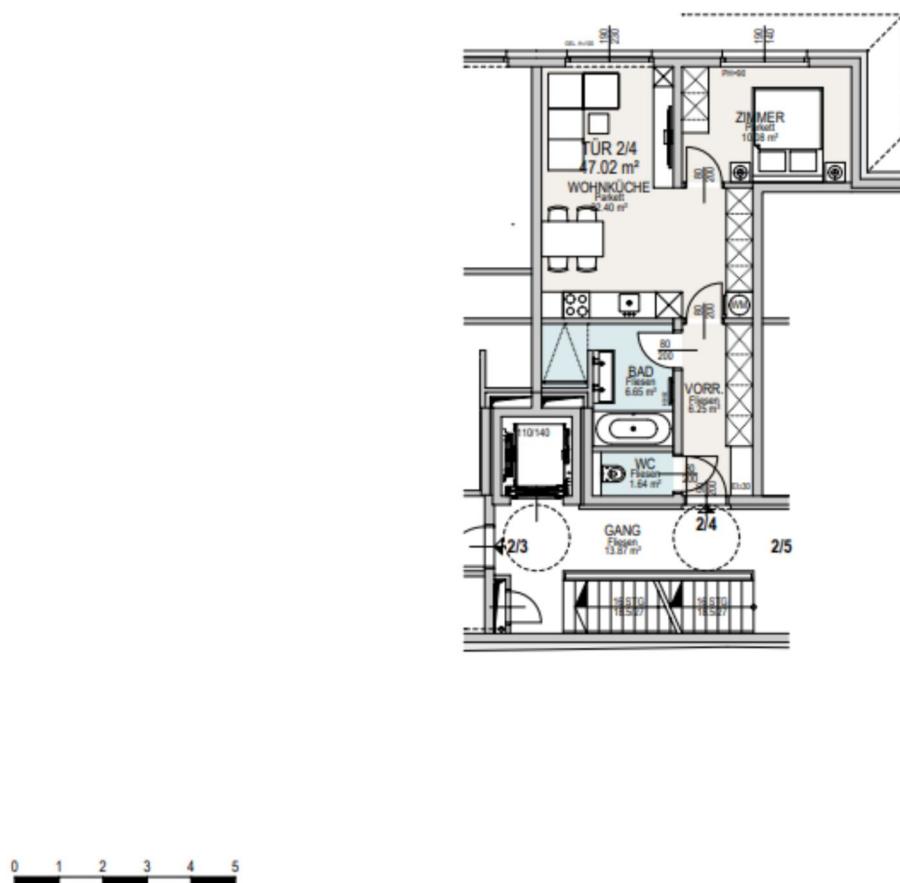
Wohnhaus  
TUR 2/3  
Stiege 2  
1. Stock

4 Zimmer

Wohnnutzfläche gesamt	ca. 102,03 m <sup>2</sup>
Vorraum	ca. 6,32 m <sup>2</sup>
WC	ca. 4,56 m <sup>2</sup>
Wohnküche	ca. 31,25 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 9,25 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8,46 m <sup>2</sup>
Ablaufkabinett	ca. 1,87 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 13,78 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 13,29 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	ca. 13,22 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 14,31 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum 4 (Keller)	ca. 4,96 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,60 m

Planstand 28.07.2025

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 Detalldarstellung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Potrien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



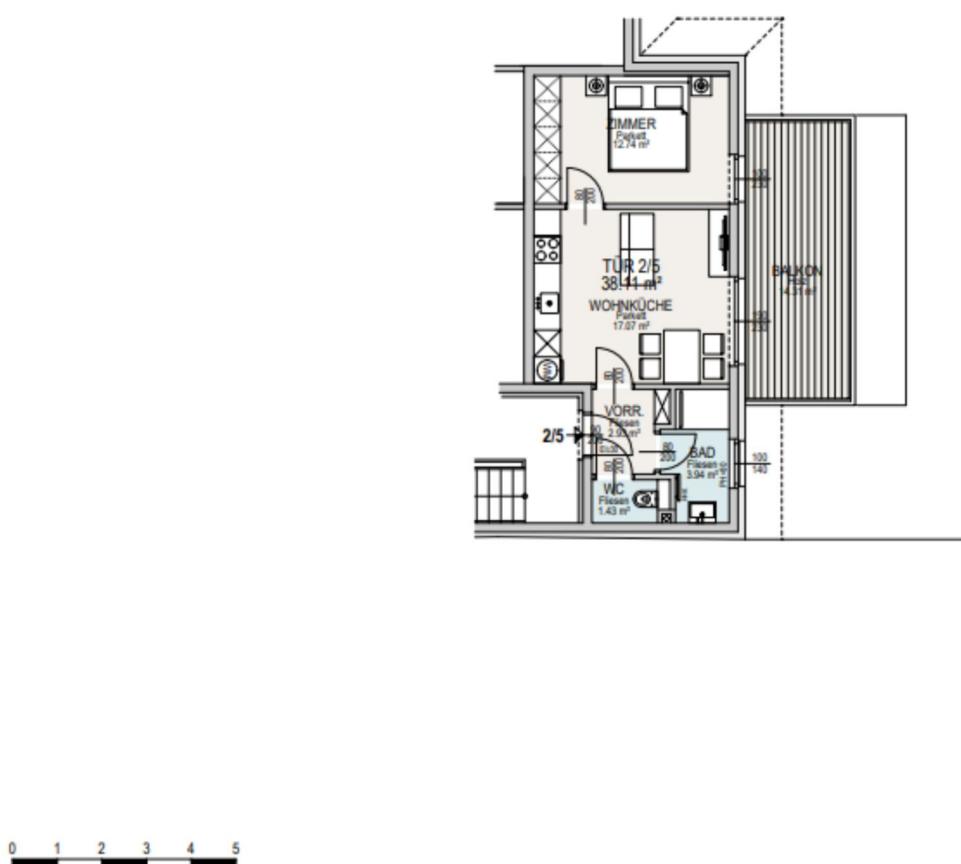
Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien

ÜBERSICHT



Wohnhaus	TÜR 2/4
Stiege 2	1. Stock
<b>4 Zimmer</b>	
Wohnnutzfläche gesamt	
ca.	47,02 m <sup>2</sup>
Vorraum	ca. 6.25 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1.64 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6.65 m <sup>2</sup>
Wohnküche	ca. 22.40 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 10.08 m <sup>2</sup>
Einliegerauszug 5 (Keller)	ca. 4.56 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2.60 m

Planstand 28.07.2025



Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien

ÜBERSICHT



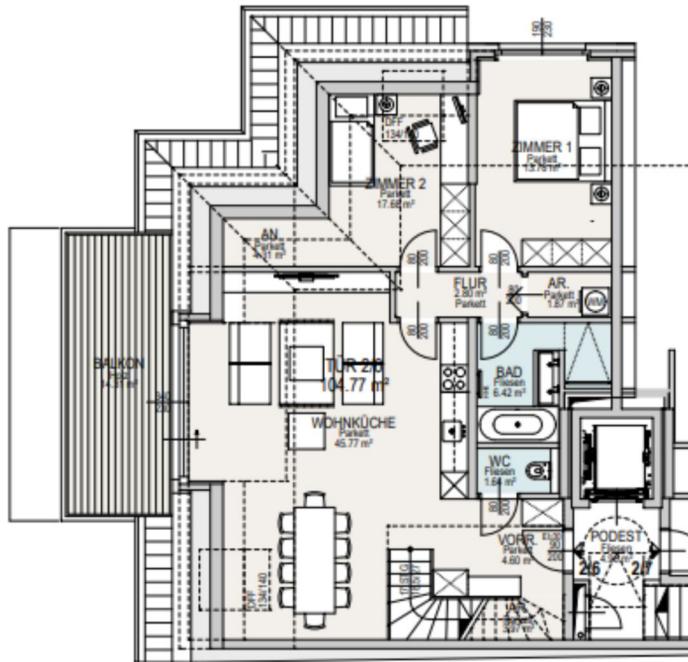
Wohnhaus  
Stiege 2  
TUR 2/5  
1. Stock

4 Zimmer

Wohnnutzfläche gesamt	ca. 38,11 m <sup>2</sup>
Vorraum	ca. 2.93 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1.43 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 3.94 m <sup>2</sup>
Wohnküche	ca. 17.07 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 12.74 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 4.31 m <sup>2</sup>
Erkennungsraum E (Keller)	ca. 4.58 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca.

Planstand 28.07.2025

## 1. STOCK

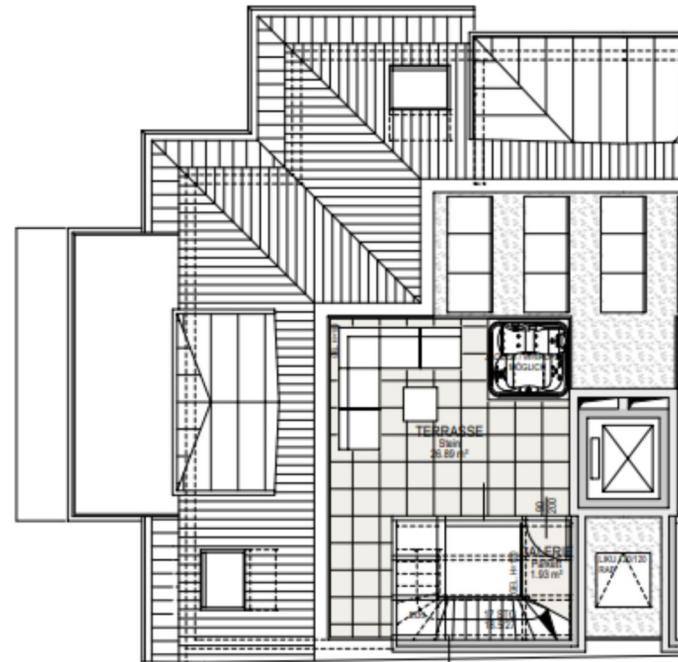


0 1 2 3 4 5

**HARRY WIPLINGER**  
www.harrythebuilder.com

3 ZIMMER 104,77 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

## DACHGESCHOSS



Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien

## ÜBERSICHT

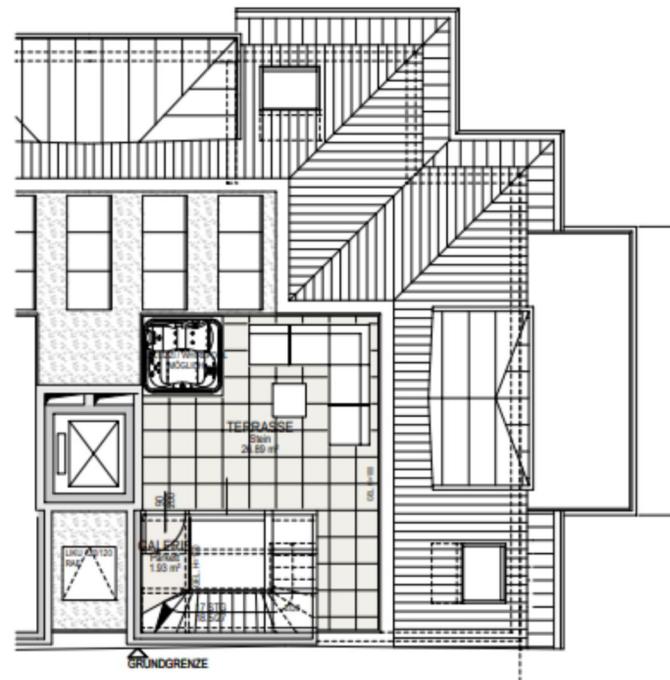
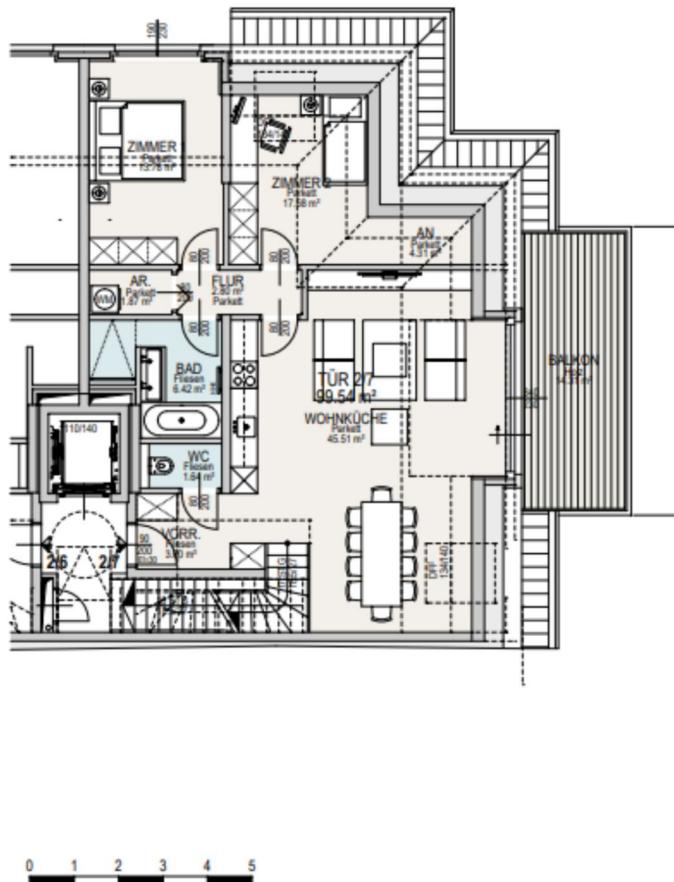


Wohnhaus Stiege 2	
TÜR 2/6	
Dachgeschoss Dachterrasse	
3 Zimmer	
Wohnnutzfläche gesamt	ca. 104,77 m <sup>2</sup>
Vorraum	ca. 4,80 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 3,91 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,64 m <sup>2</sup>
Wohnküche	ca. 45,77 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 2,80 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,42 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,87 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 13,78 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 17,88 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 4,31 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 14,31 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 26,89 m <sup>2</sup>
Einlegungsraum 7 (Keller)	ca. 11,44 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,60 m

Planstand 28.07.2025

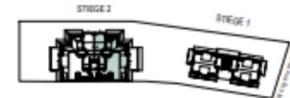
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen 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.

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 997.000,00, ANLEGER: € 931.775,70



Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien

## ÜBERSICHT



Wohnhaus	TÜR 2/7
	Dachgeschoss
Stiege 2	Dachterrasse
<b>3 Zimmer</b>	
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca. 184,77 m<sup>2</sup></b>
Vorraum	ca. 3,60 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,64 m <sup>2</sup>
Wohnküche	ca. 45,77 m <sup>2</sup>
Für	ca. 2,80 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,42 m <sup>2</sup>
Ablaufküche	ca. 1,77 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 13,78 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 17,68 m <sup>2</sup>
Ablaufküche	ca. 4,31 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 14,31 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 26,89 m <sup>2</sup>
Erstgaragenraum 3 (Voller)	ca. 10,23 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,60 m

Planstand 28.07.2025

**HARRY THE BUILDER**  
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 Wohnungsräume können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohraummaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Potalen nach Erfordern. (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

3 ZIMMER 99,54 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 934.000,00, ANLEGER: € 872.897,20

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.

Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.

In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	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)



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

Wir leben  
Immobilien.

