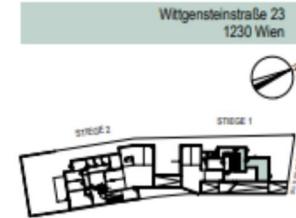
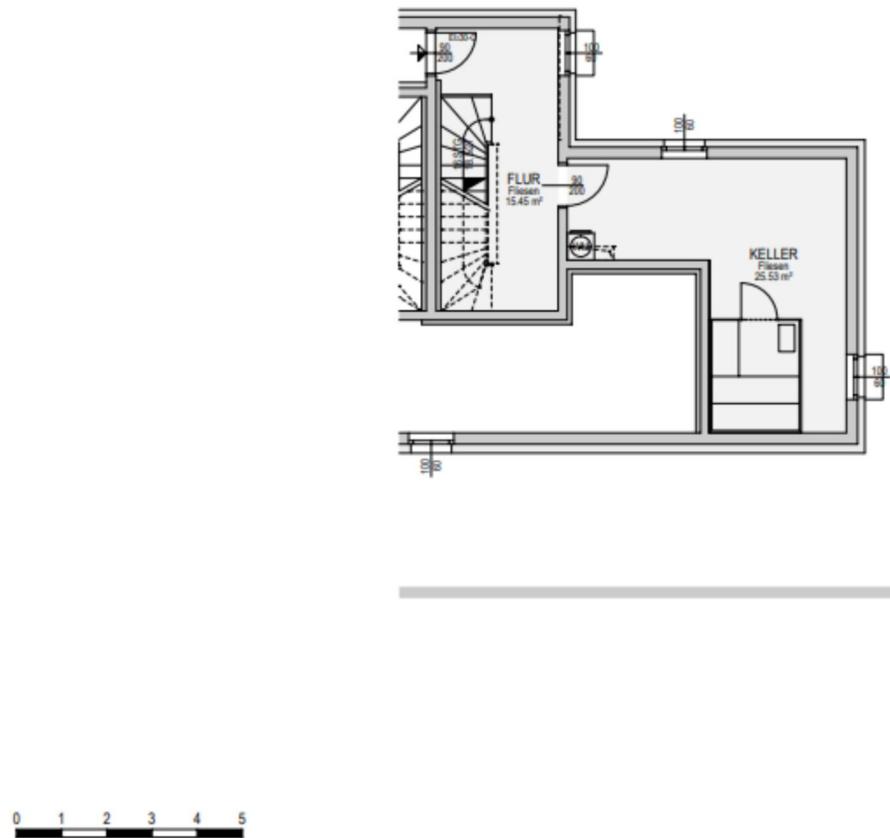


Ihre EHL Planmappe

Wittgensteinstraße 23, 1230 Wien

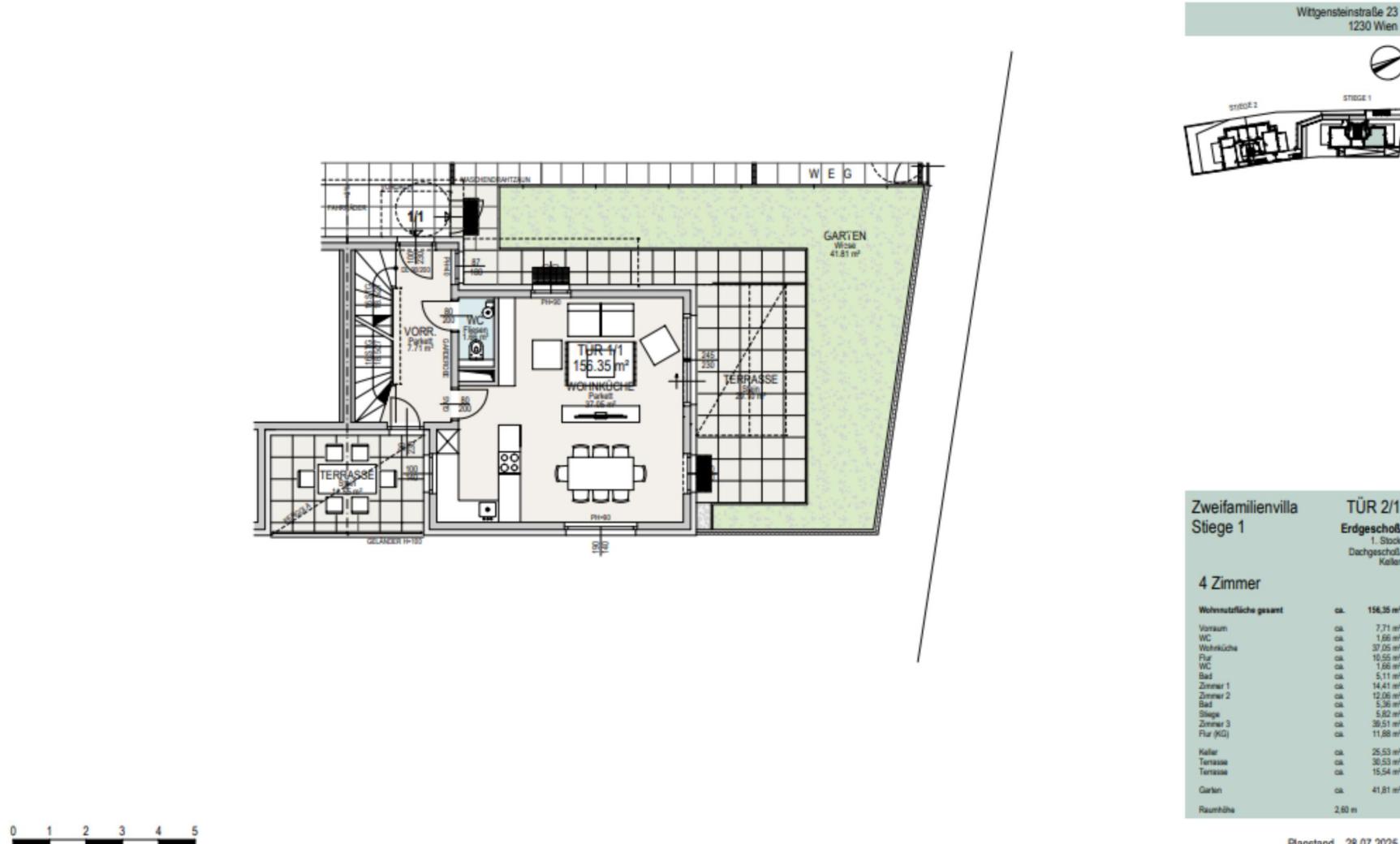
Wir leben
Immobilien.

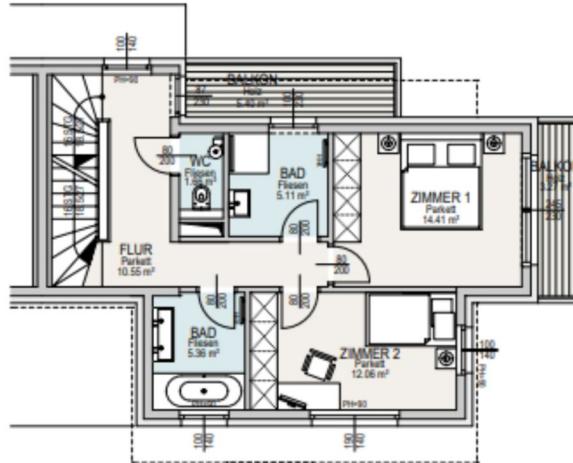




Zweifamilienvilla		TÜR 2/1
Stiege 1		Edgeschoss 1. Stock Dachgeschoss Keller
4 Zimmer		
Wohnnutzfläche gesamt	ca. 156,35 m ²	
Vorraum	ca. 7,71 m ²	
WC	ca. 1,68 m ²	
Wohnküche	ca. 17,05 m ²	
Flr	ca. 10,42 m ²	
WC	ca. 1,66 m ²	
Bad	ca. 5,11 m ²	
Zimmer 1	ca. 14,41 m ²	
Zimmer 2	ca. 12,09 m ²	
Bad	ca. 5,59 m ²	
Stiege	ca. 5,82 m ²	
Zimmer 3	ca. 10,51 m ²	
Flr (K2)	ca. 11,88 m ²	
Keller	ca. 25,53 m ²	
Terrasse	ca. 30,53 m ²	
Terrasse	ca. 15,54 m ²	
Garten	ca. 41,81 m ²	
Raumhöhe	2,60 m	

Planstand 28.07.2025

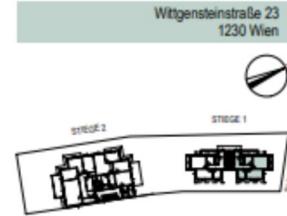
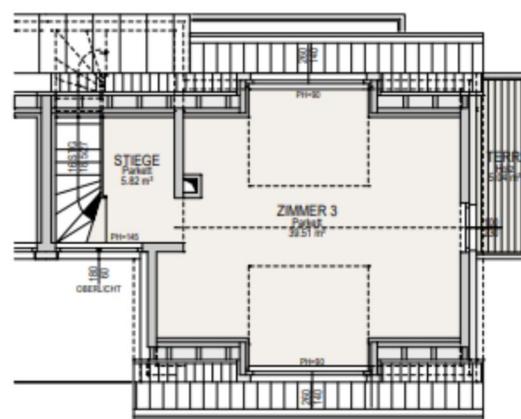




0 1 2 3 4 5

HARRY WIPLINGER
www.harrythebuilder.com

4 ZIMMER 156,35 m² WOHNFLÄCHE

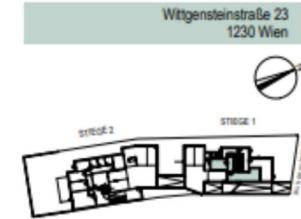
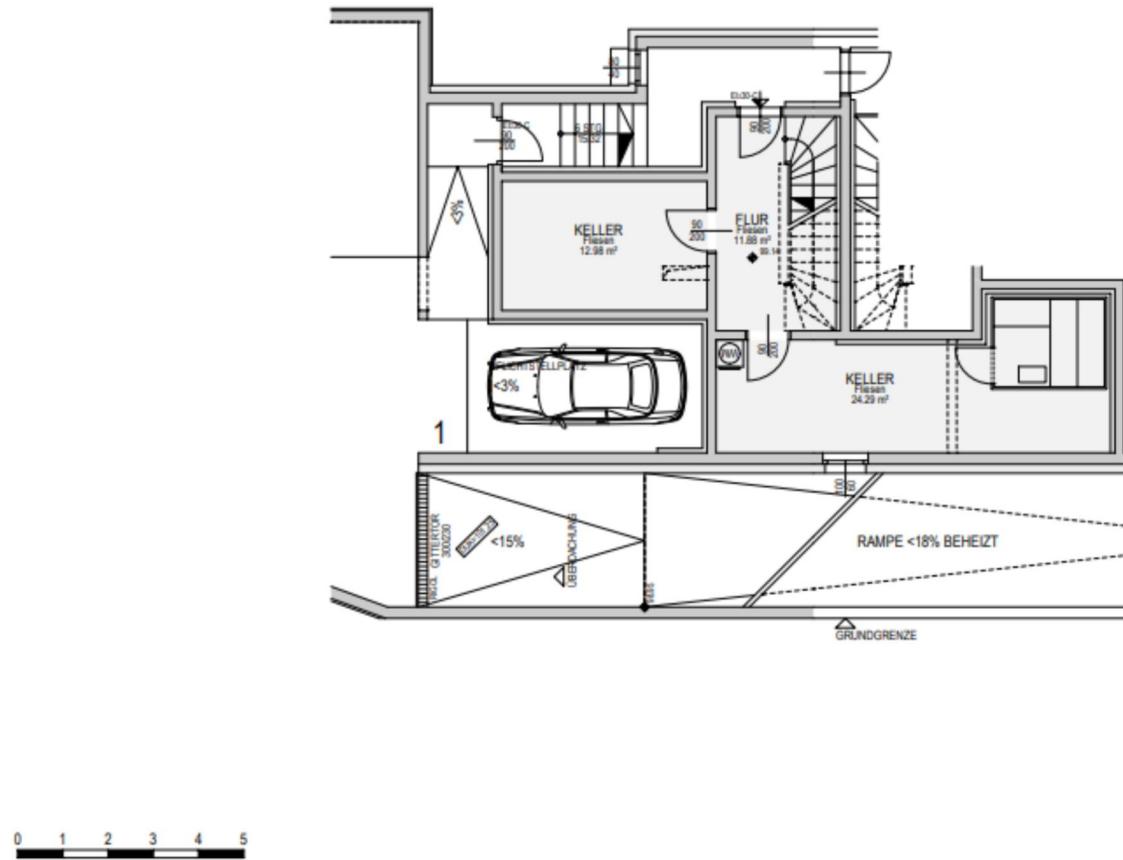


Zweifamilienvilla	
TÜR 2/1	
Erdgeschoss	
1. Stock	
Dachgeschoss	
Keller	
4 Zimmer	
Wohnnutzfläche gesamt	ca. 156,35 m ²
Versam	ca. 7,71 m ²
WC	ca. 1,66 m ²
Wohnküche	ca. 37,05 m ²
Flr	ca. 10,55 m ²
WC	ca. 1,66 m ²
Bad	ca. 5,11 m ²
Zimmer 1	ca. 14,41 m ²
Zimmer 2	ca. 12,06 m ²
Bad	ca. 5,36 m ²
Stiege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

Planstand 28.07.2025

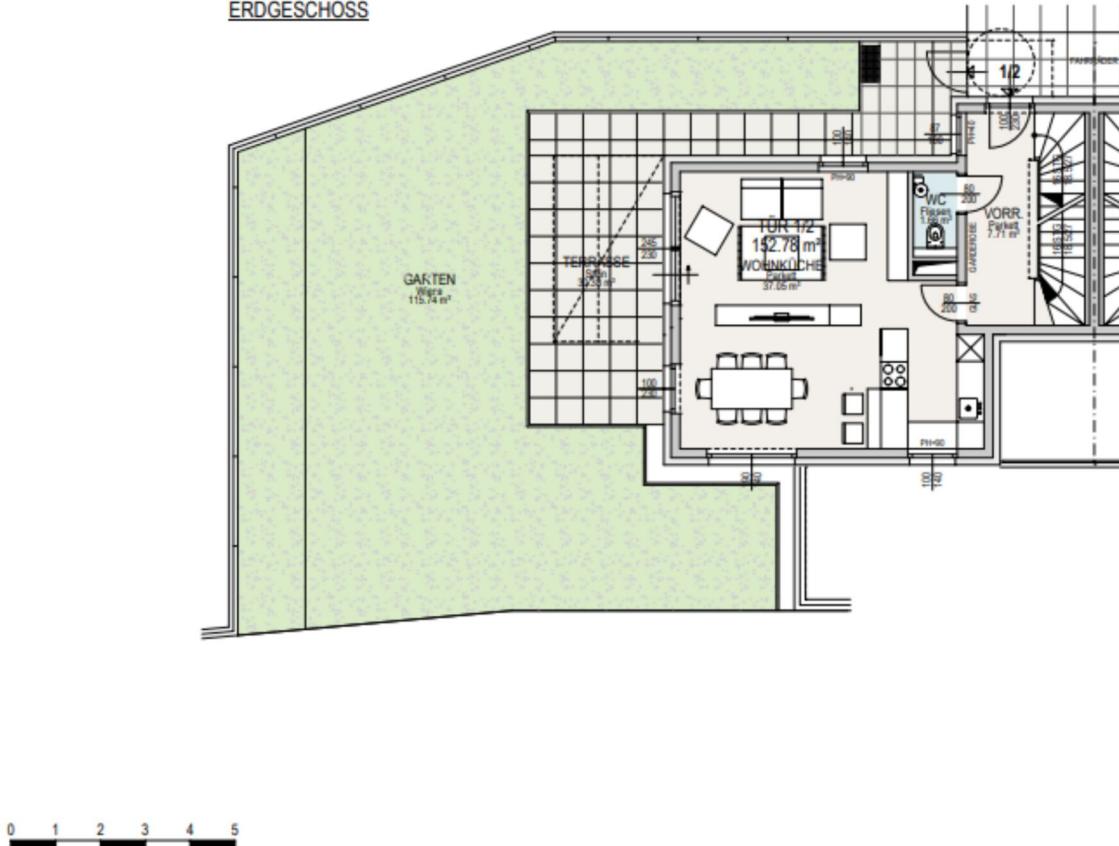
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsräume können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen 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 ²	
Vorraum	ca. 7,71 m ²	
WC	ca. 1,66 m ²	
Wohnküche	ca. 37,05 m ²	
Flur	ca. 10,55 m ²	
WC	ca. 1,66 m ²	
Bad	ca. 5,11 m ²	
Zimmer 1	ca. 14,41 m ²	
Zimmer 2	ca. 12,06 m ²	
Bad	ca. 5,36 m ²	
Stiege	ca. 5,62 m ²	
Zimmer 3	ca. 10,51 m ²	
Flur (Kü)	ca. 11,88 m ²	
Keller	ca. 12,98 m ²	
Keller	ca. 27,29 m ²	
Terrasse	ca. 30,53 m ²	
Garten	ca. 115,74 m ²	
Raumhöhe	2,60 m	

Planstand 28.07.2025

ERDGESCHOSS

HARRY WIPLINGER
www.harrythebuilder.com

4 ZIMMER 152,78 m² WOHNFLÄCHE

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

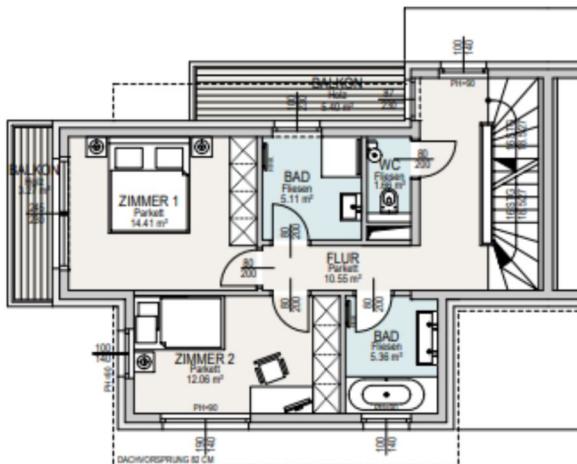
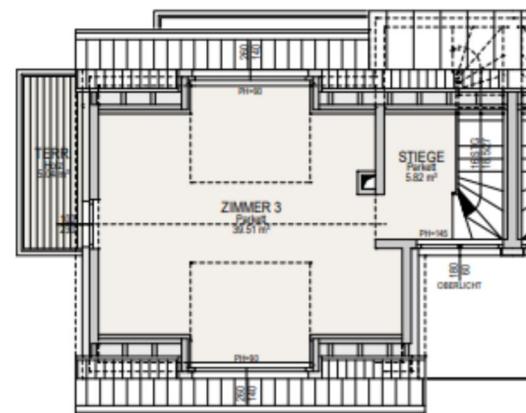
Wittgensteinstraße 23
1230 Wien



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

Wittgensteinstraße 23
1230 Wien



Zweifamilienvilla TÜR 2/2	
Erdgeschöß 1. Stock	
Dachgeschöß	
Keller	
4 Zimmer	
Wohnnutzfläche gesamt	ca. 152,78 m ²
Vorraum	ca. 7,71 m ²
WC	ca. 1,66 m ²
Wohnküche	ca. 37,05 m ²
Flur	ca. 10,55 m ²
WC	ca. 1,66 m ²
Bad	ca. 5,17 m ²
Zimmer 1	ca. 14,41 m ²
Zimmer 2	ca. 12,06 m ²
Bad	ca. 5,36 m ²
Stiege	ca. 5,82 m ²
Zimmer 3	ca. 39,51 m ²
Flur (KG)	ca. 11,88 m ²
Keller	ca. 12,98 m ²
Keller	ca. 27,29 m ²
Terrasse	ca. 30,53 m ²
Garten	ca. 115,74 m ²
Raumhöhe	2,60 m

Planstand 28.07.2025

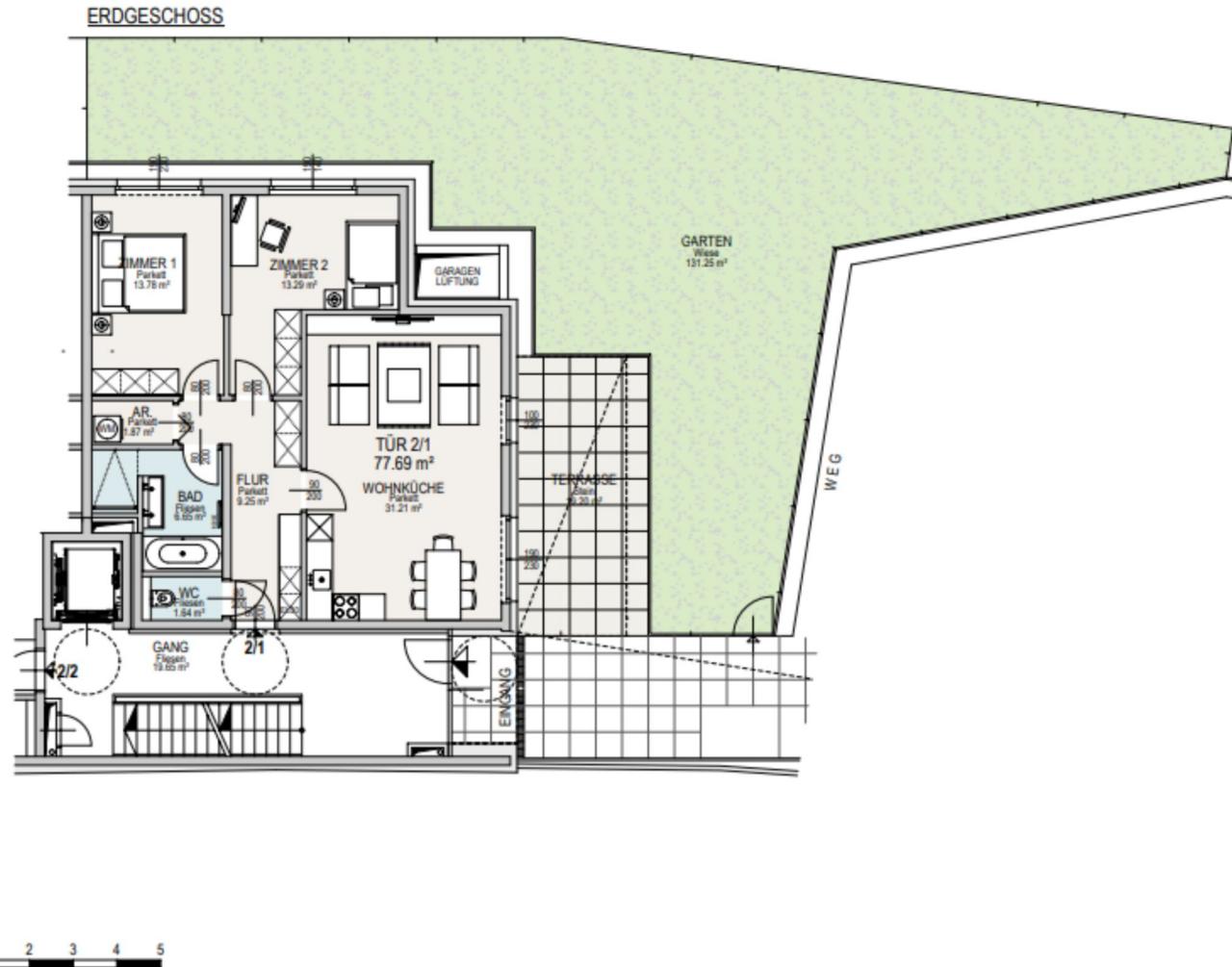
0 1 2 3 4 5

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 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.

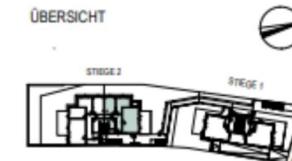
4 ZIMMER 152,78 m² WOHNFLÄCHE

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



Wittgensteinstraße 23
1230 Wien

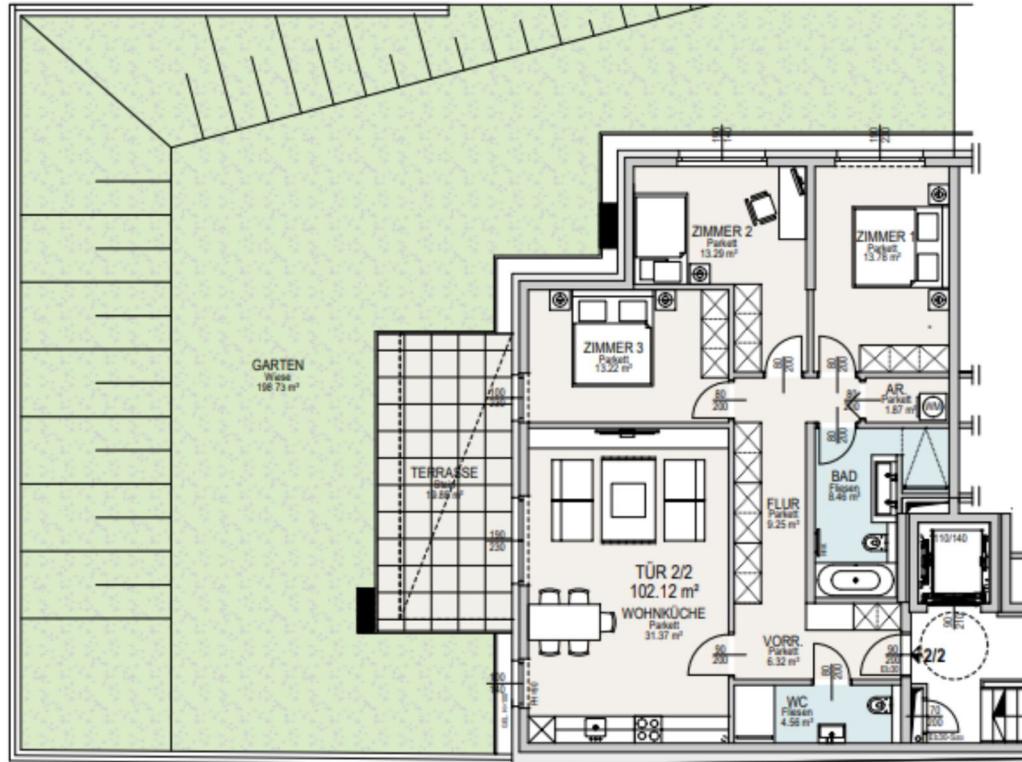
ÜBERSICHT



Wohnhaus Stiege 2		TÜR 2/2	Erdgeschoss
3 Zimmer			
Wohnnutzfläche gesamt	ca. 77,69 m ²		
Flur	ca. 9.25 m ²		
WC	ca. 1.84 m ²		
Bad	ca. 6.65 m ²		
Abstellraum	ca. 1.87 m ²		
Zimmer 1	ca. 13.78 m ²		
Zimmer 2	ca. 13.29 m ²		
Terrasse	ca. 19.20 m ²		
Einliegerungsum 2 (Keller)	ca. 11.31 m ²		
Garten	ca. 198.73 m ²		
Raumhöhe	ca. 2.60 m		

Planstand 28.07.2025

ERDGESCHOSS



0 1 2 3 4 5

HARRY WIPLINGER
www.harrythebuilder.com

4 ZIMMER 102,11 m² WOHNFLÄCHE

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.

Wittgensteinstraße 23
1230 Wien

ÜBERSICHT



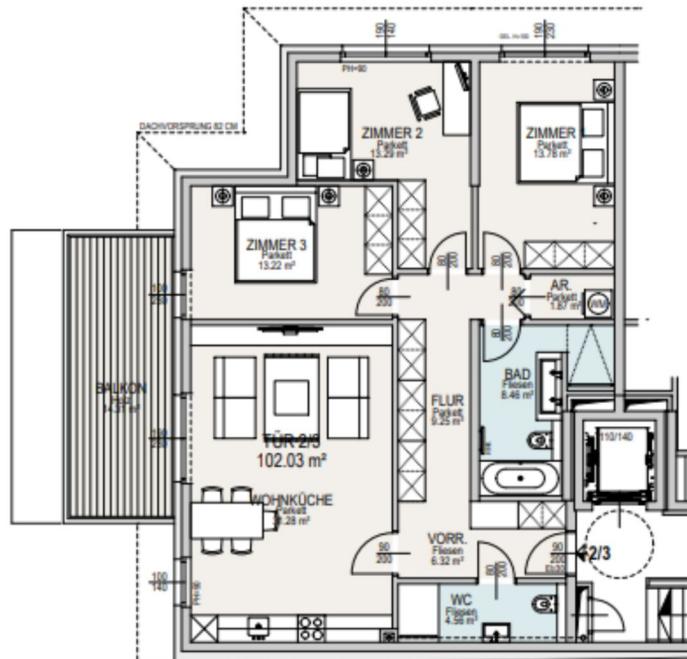
Wohnhaus
TÜR 2/1
Erdgeschoss

4 Zimmer

	ca.	102,12 m ²
Vorraum	ca.	6.32 m ²
WC	ca.	4.58 m ²
Wandfläche	ca.	31.37 m ²
Flur	ca.	9.25 m ²
Bad	ca.	8.46 m ²
Ablaufraum	ca.	1.87 m ²
Zimmer 1	ca.	13.78 m ²
Zimmer 2	ca.	13.29 m ²
Zimmer 3	ca.	13.22 m ²
Terrasse	ca.	19.88 m ²
Entkühlungsraum 1 (Keller)	ca.	12.04 m ²
Garten	ca.	198.73 m ²
Raumhöhe	ca.	2.60 m

Planstand 28.07.2025

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



0 1 2 3 4 5

HARRY WIPLINGER
www.harrythebuilder.com

4 ZIMMER 102,03 m² WOHNFLÄCHE

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

Wittgensteinstraße 23
1230 Wien

ÜBERSICHT



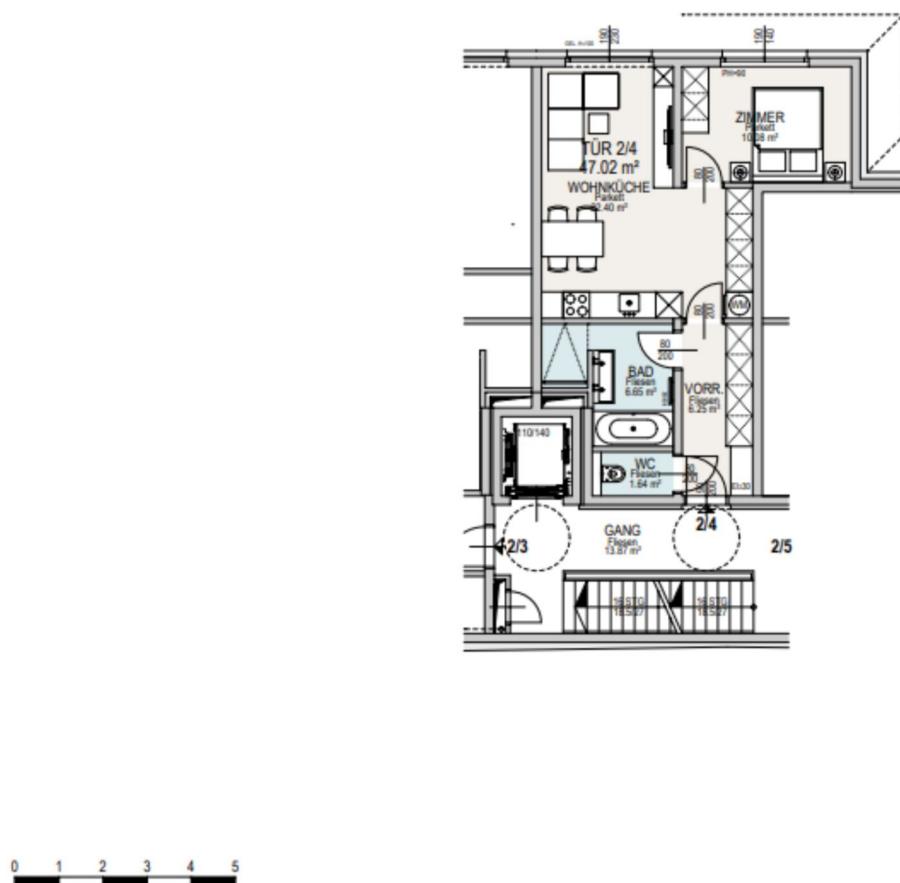
TÜR 2/3
Wohnhaus
Stiege 2
1. Stock

4 Zimmer

Wohnnutzfläche gesamt	ca. 102,03 m ²
Vorraum	ca. 6.32 m ²
WC	ca. 4.56 m ²
Wohnküche	ca. 31.25 m ²
Flur	ca. 9.25 m ²
Bad	ca. 8.46 m ²
Ablaufkabinett	ca. 1.87 m ²
Zimmer 1	ca. 13.78 m ²
Zimmer 2	ca. 13.29 m ²
Zimmer 3	ca. 13.22 m ²
Balkon	ca. 14.31 m ²
Einlagerungsraum 4 (Keller)	ca. 4.96 m ²
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 - Naturnähe erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



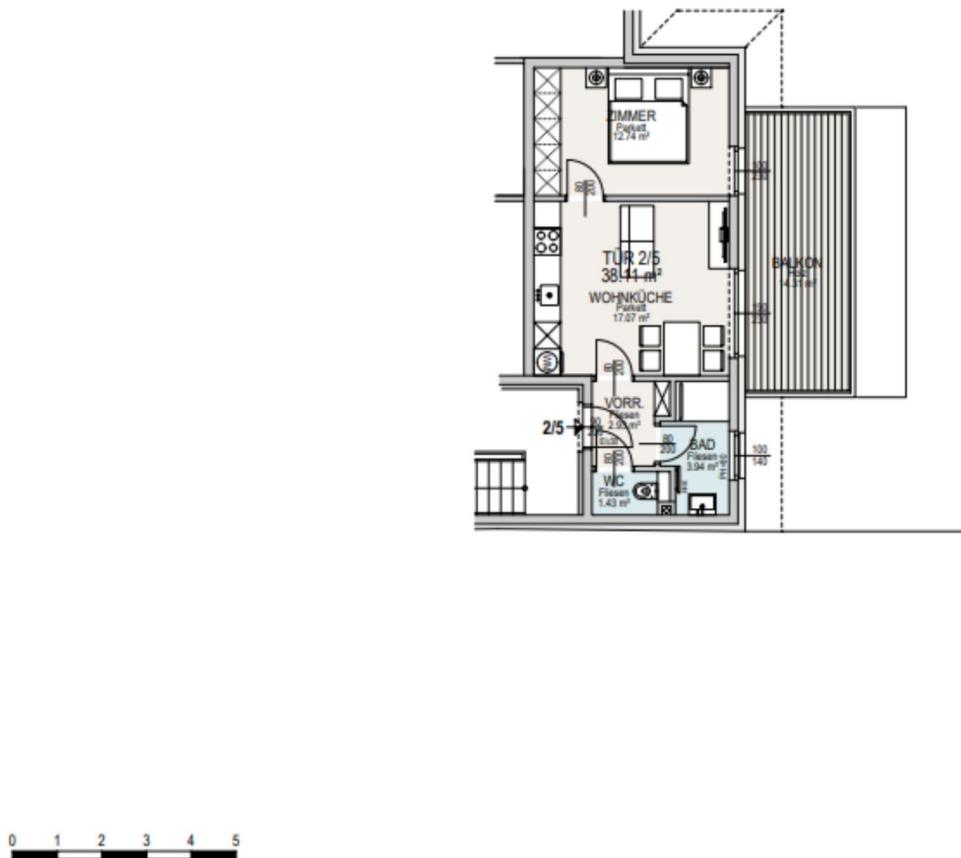
Wittgensteinstraße 23
1230 Wien

ÜBERSICHT



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

Planstand 28.07.2025



Wittgensteinstraße 23
1230 Wien

ÜBERSICHT



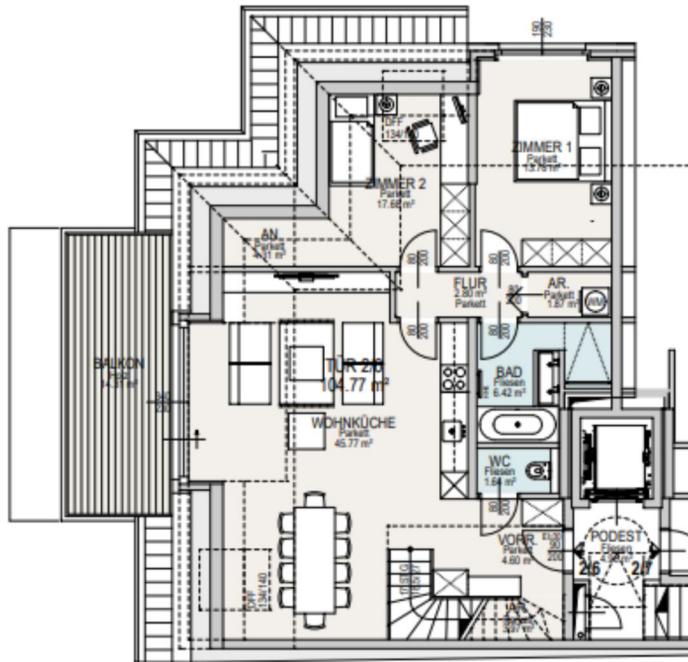
Wohnhaus
Stiege 2
TUR 2/5
1. Stock

4 Zimmer

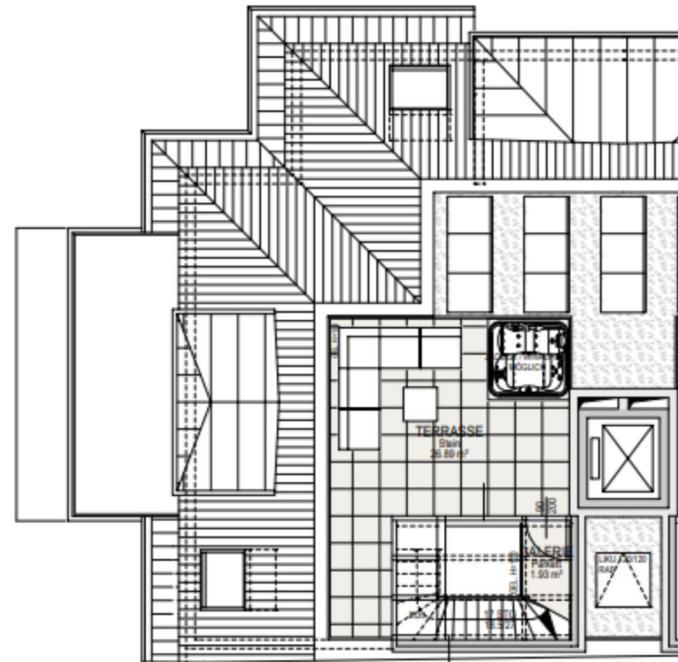
Wohnnutzfläche gesamt	ca. 38,11 m ²
Vorraum	ca. 2.93 m ²
WC	ca. 1.43 m ²
Bad	ca. 3.94 m ²
Wohnküche	ca. 17.07 m ²
Zimmer	ca. 12.74 m ²
Balkon	ca. 4.31 m ²
Erkennungsraum E (Keller)	ca. 4.58 m ²
Raumhöhe	ca.

Planstand 28.07.2025

1. STOCK



DACHGESCHOSS



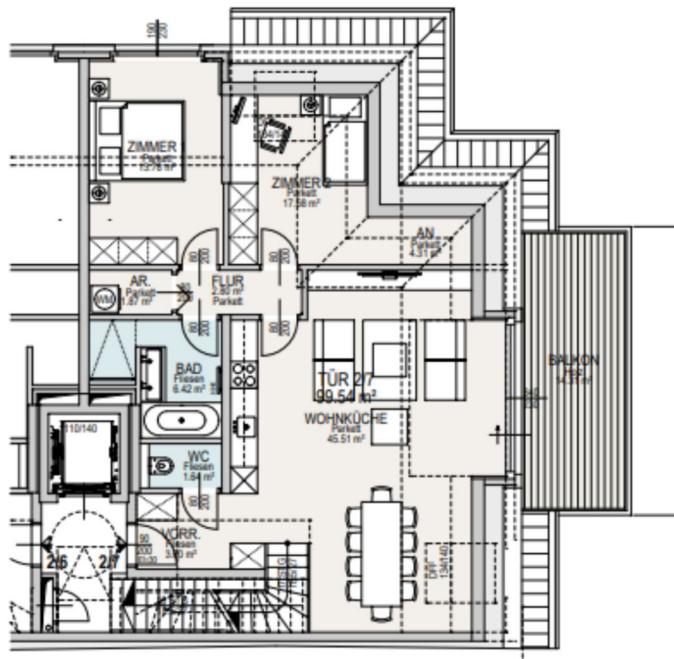
Wittgensteinstraße 23
1230 Wien

ÜBERSICHT



Wohnhaus Stiege 2	
TÜR 2/6	
Dachgeschoss Dachterrasse	
3 Zimmer	
Wohnnutzfläche gesamt	ca. 104,77 m²
Vorraum	ca. 4,80 m²
Abstellraum	ca. 3,91 m²
WC	ca. 1,42 m²
Wohnküche	ca. 45,77 m²
Flur	ca. 2,80 m²
Bad	ca. 6,42 m²
Abstellraum	ca. 1,87 m²
Zimmer 1	ca. 13,78 m²
Zimmer 2	ca. 17,88 m²
Abstellraum	ca. 4,31 m²
Balkon	ca. 14,31 m²
Terrasse	ca. 26,89 m²
Einlegungsraum 7 (Keller)	ca. 11,44 m²
Raumhöhe	ca. 2,60 m

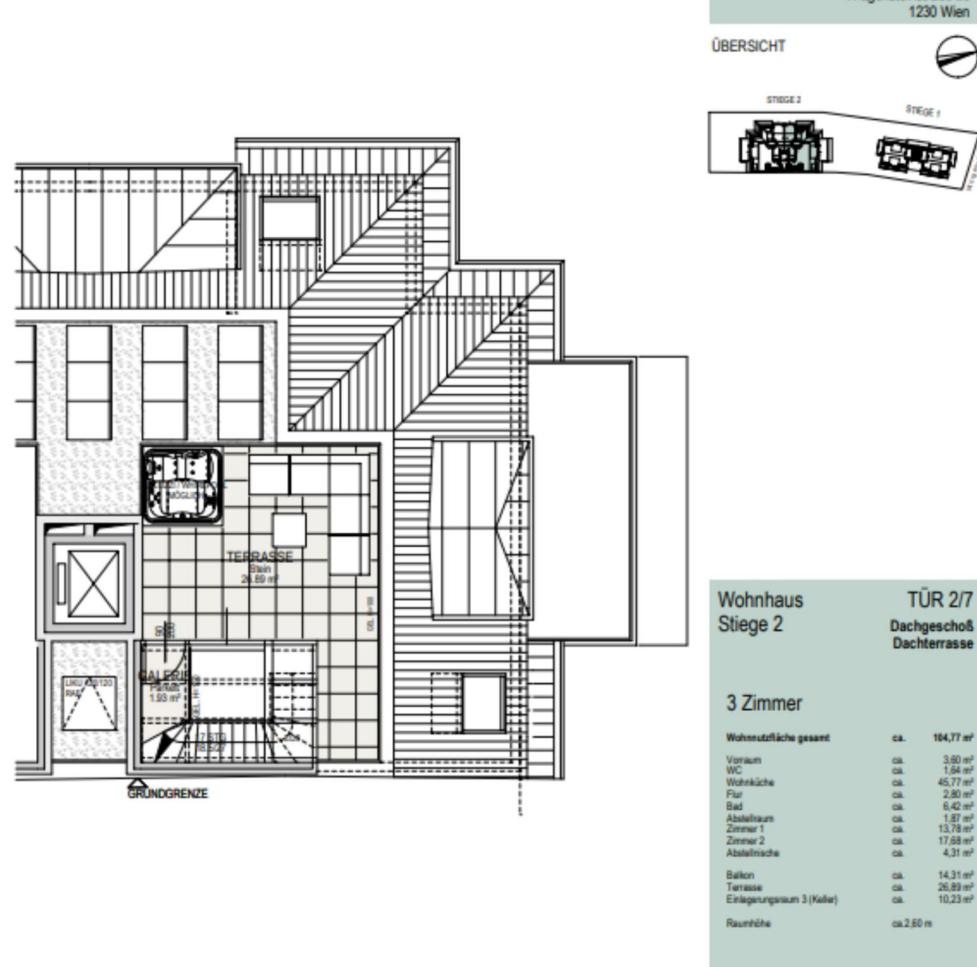
Planstand 28.07.2025



0 1 2 3 4 5

HARRY WIPLINGER
www.harrythebuilder.com

3 ZIMMER 99,54 m² WOHNFLÄCHE



Wittgensteinstraße 23
1230 Wien

ÜBERSICHT



**Wohnhaus
Stiege 2**
TÜR 2/7
Dachgeschoss
Dachterrasse

3 Zimmer

Wohnfläche gesamt ca. 104,77 m²

Vorraum	ca. 3,60 m ²
WC	ca. 1,84 m ²
Wohnküche	ca. 45,77 m ²
Flur	ca. 2,80 m ²
Bad	ca. 6,42 m ²
Ablaufraum	ca. 1,87 m ²
Zimmer 1	ca. 13,78 m ²
Zimmer 2	ca. 17,88 m ²
Ablaufraum	ca. 4,31 m ²
Balkon	ca. 14,31 m ²
Terrasse	ca. 26,89 m ²
Einlagerungsräum (Keller)	ca. 10,23 m ²
Raumhöhe	ca. 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 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 Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

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 | wohnung.at



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

Wir leben
Immobilien.

