

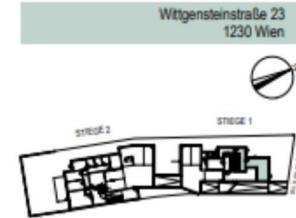
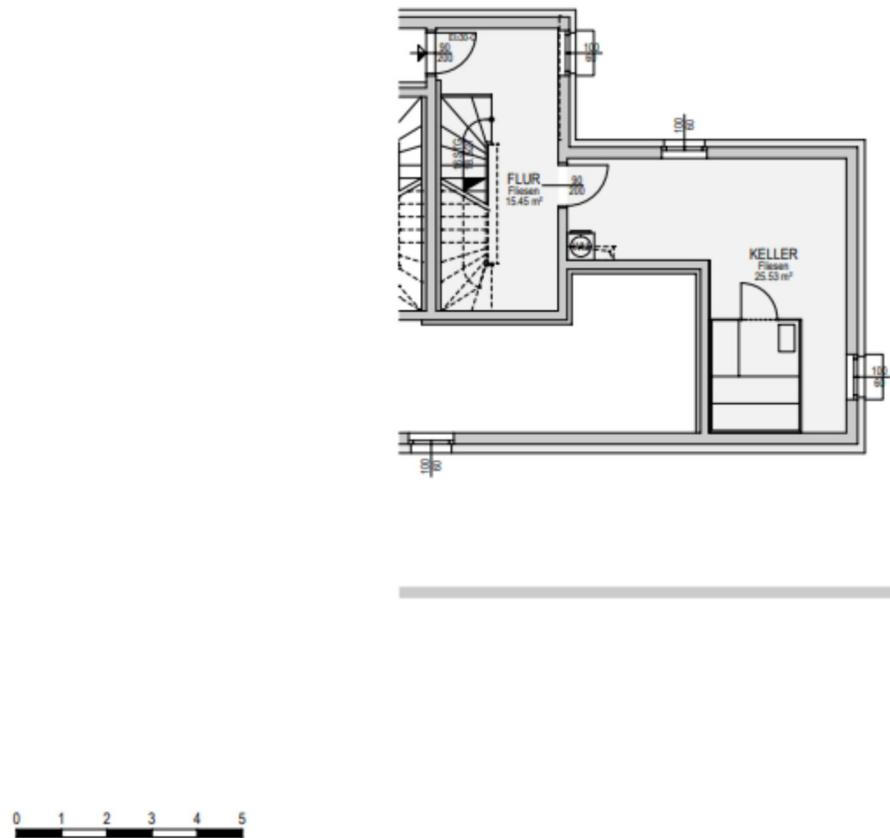


# Ihre EHL Planmappe

Wittgensteinstraße 23, 1230 Wien

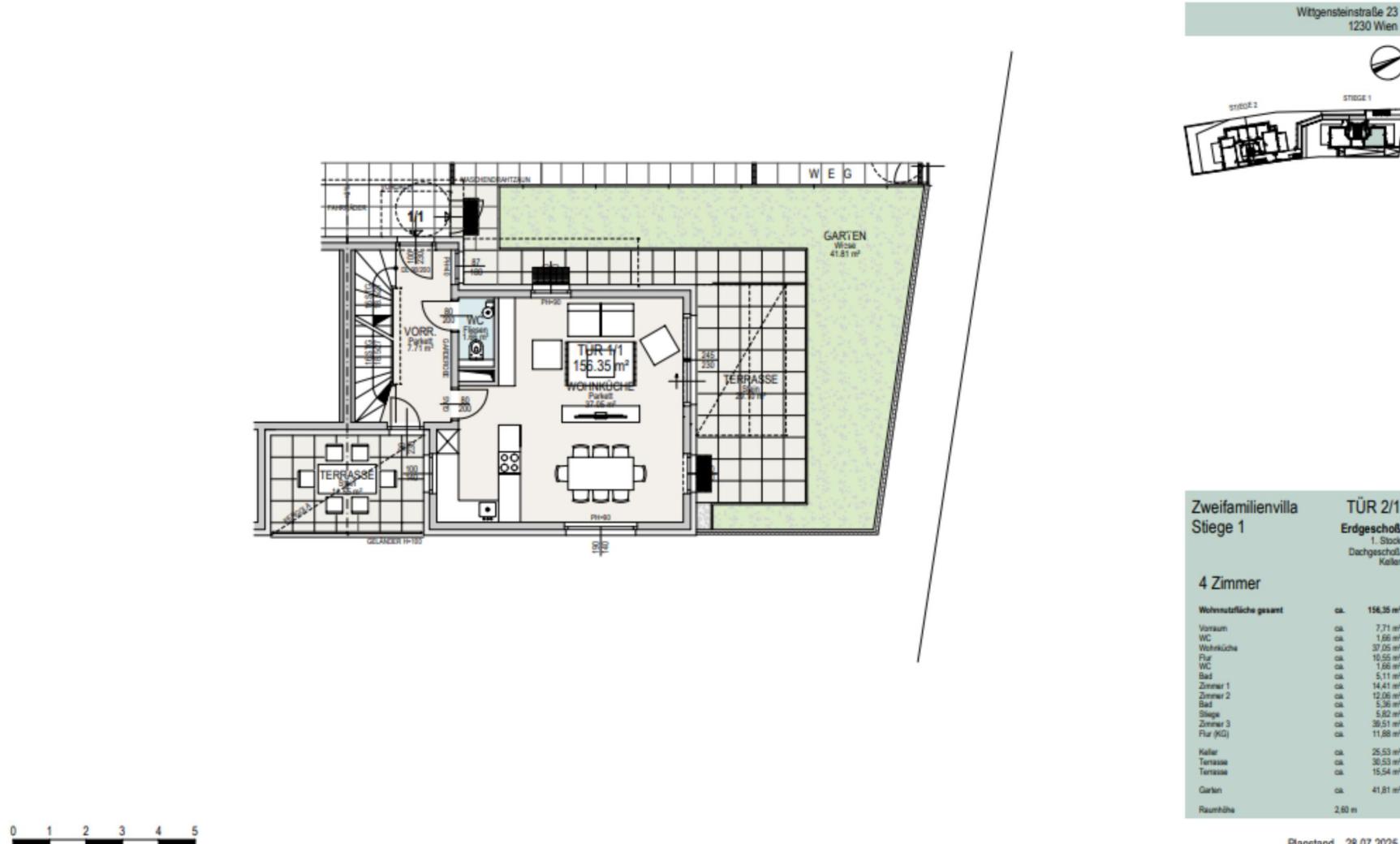
Wir leben  
Immobilien.

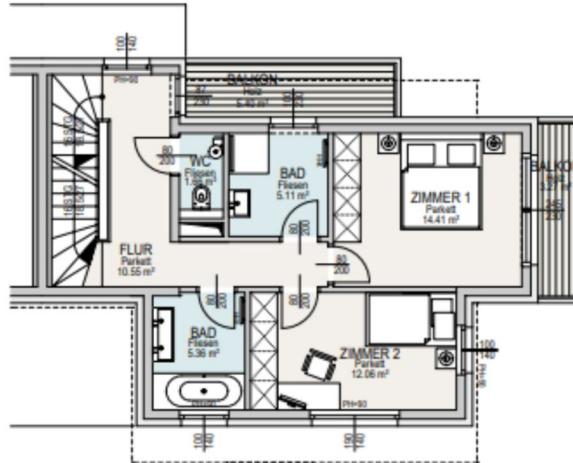




| Zweifamilienvilla     |                           | TÜR 2/1  |
|-----------------------|---------------------------|--|
| Stiege 1              |                           | Edgeschoss<br>1. Stock<br>Dachgeschoss<br>Keller |
| 4 Zimmer              |                           |  |
| Wohnnutzfläche 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. 17,05 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. 12,09 m <sup>2</sup>  |  |
| Bad                   | ca. 5,59 m <sup>2</sup>   |  |
| Stiege                | ca. 5,82 m <sup>2</sup>   |  |
| Zimmer 3              | ca. 10,51 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

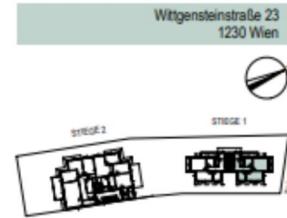
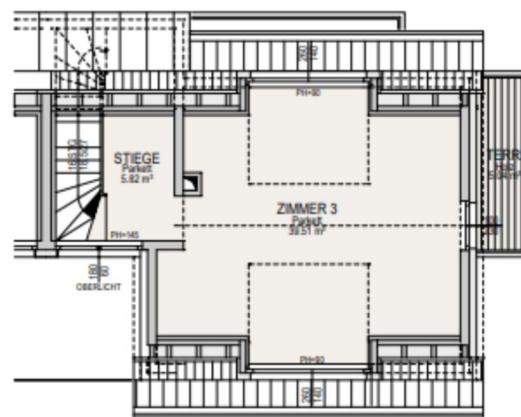




0 1 2 3 4 5

**HARRY WIPLINGER**  
www.harrythebuilder.com

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

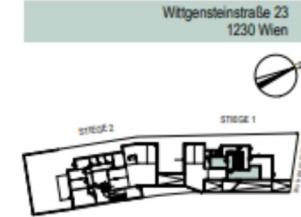
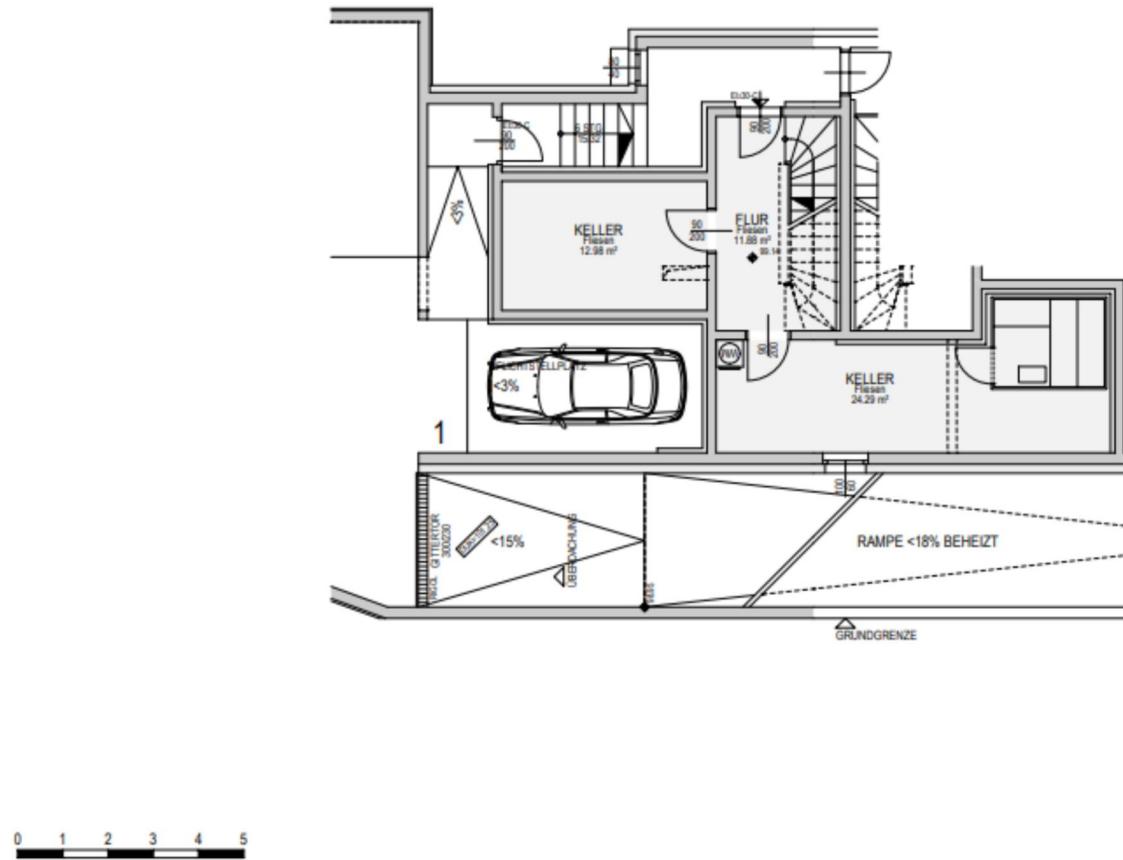


| Zweifamilienvilla     |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| TÜR 2/1               |                           |
| Erdgeschoss           |                           |
| 1. Stock              |                           |
| Dachgeschoss          |                           |
| 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>  |
| Für (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

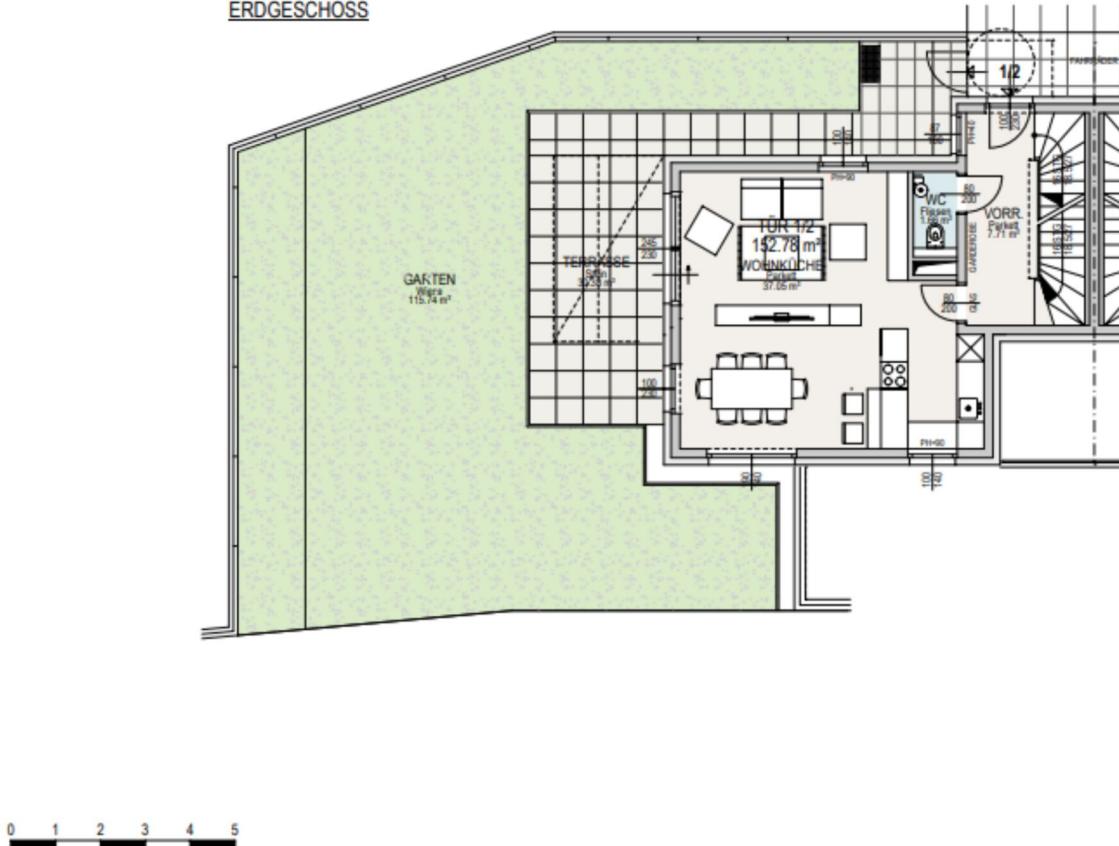
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsräume können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen 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              |               | Erdgeschöf<br>1. Stock<br>Dachgeschöf<br>Keller |
| 4 Zimmer              |               |   |
| Wohnnutzfläche gesamt |               |   |
|                       | ca. 152,78 m² |   |
| Vorraum               | ca. 7,71 m²   |   |
| WC                    | ca. 1,66 m²   |   |
| Weinküche             | ca. 37,05 m²  |   |
| Flur                  | ca. 10,55 m²  |   |
| WC                    | ca. 1,66 m²   |   |
| Bad                   | ca. 5,11 m²   |   |
| Zimmer 1              | ca. 14,41 m²  |   |
| Zimmer 2              | ca. 12,06 m²  |   |
| Bad                   | ca. 5,36 m²   |   |
| Stiege                | ca. 5,62 m²   |   |
| Zimmer 3              | ca. 38,51 m²  |   |
| Flur (Kü)             | ca. 11,88 m²  |   |
| Keller                | ca. 12,98 m²  |   |
| Keller                | ca. 27,29 m²  |   |
| Terrasse              | ca. 30,53 m²  |   |
| Garten                | ca. 115,74 m² |   |
| 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

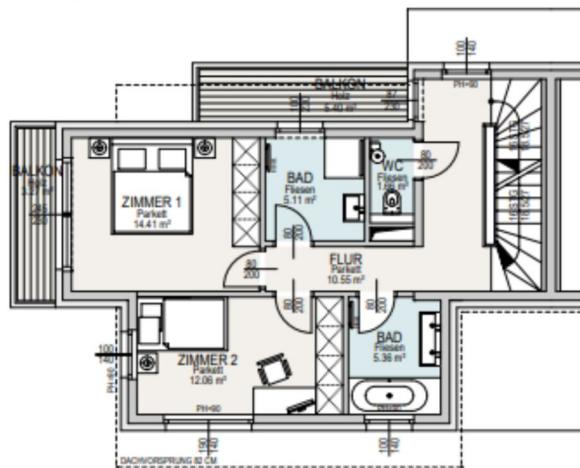
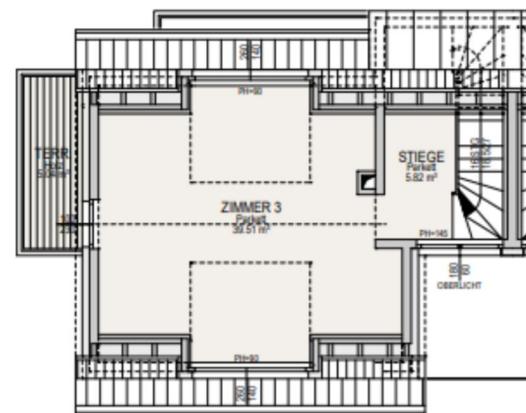
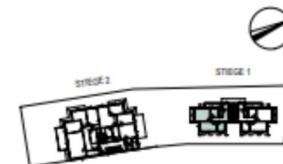
Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien



| Zweifamilienvilla<br>Stiege 1                     |                           |
|---|---------------------------|
| TÜR 2/2   |                           |
| Erdgeschoss<br>1. Stock<br>Dachgeschoss<br>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

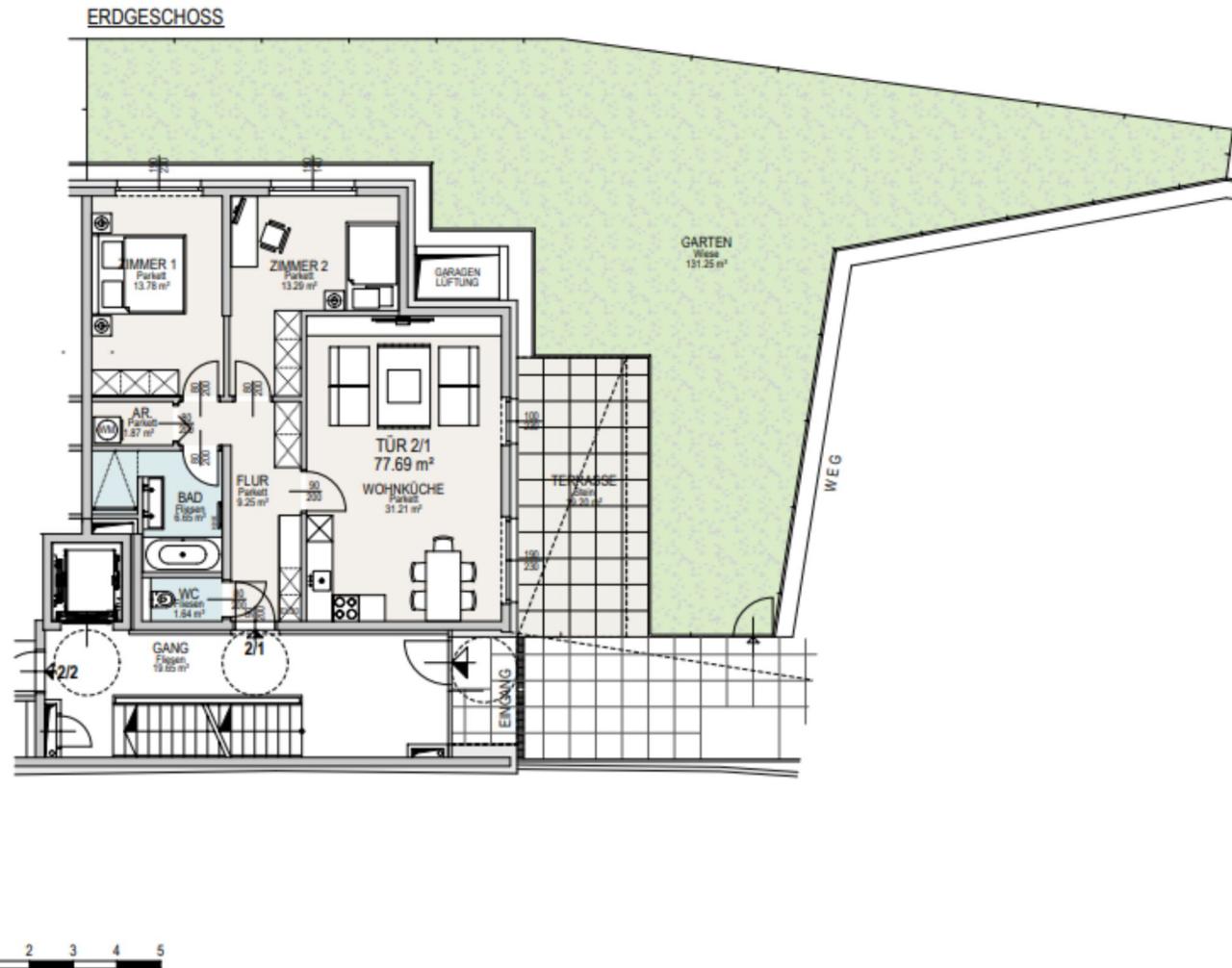
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen 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. 39,51 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                    |

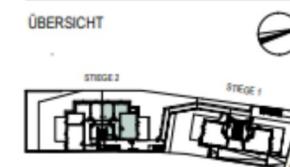
Planstand 28.07.2025

0 1 2 3 4 5



Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien

ÜBERSICHT



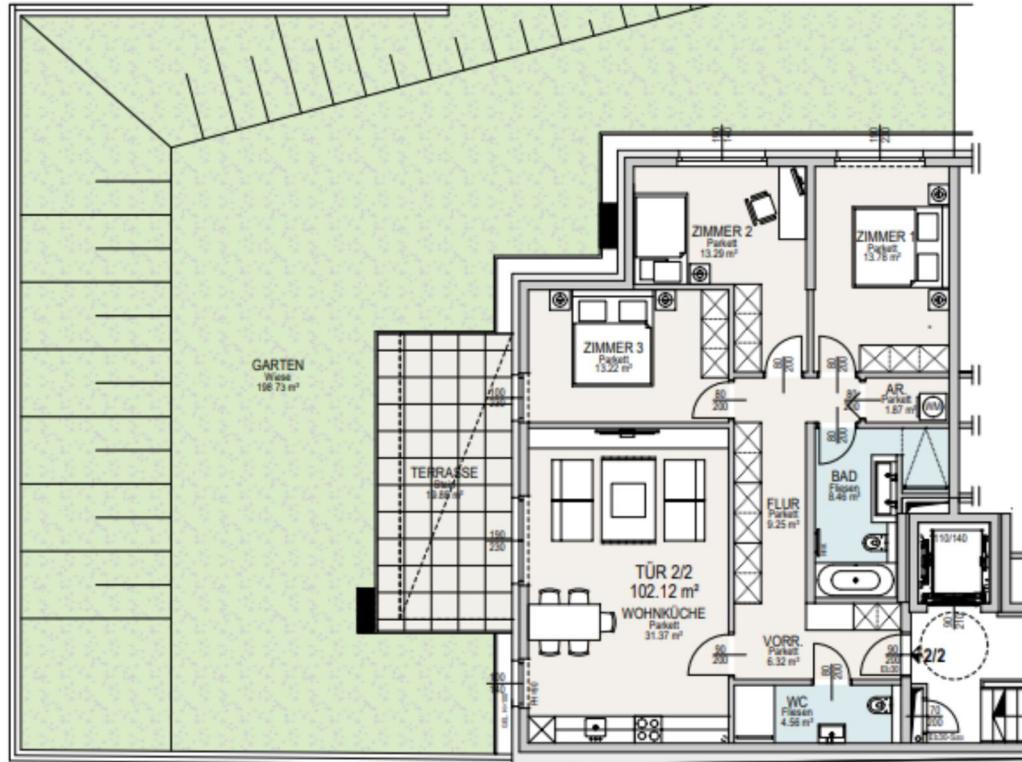
**TÜR 2/2**  
Erdgeschoss

3 Zimmer

|                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| Wohnnutzfläche gesamt      | ca. 77,69 m <sup>2</sup>  |
| 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

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

Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien

ÜBERSICHT



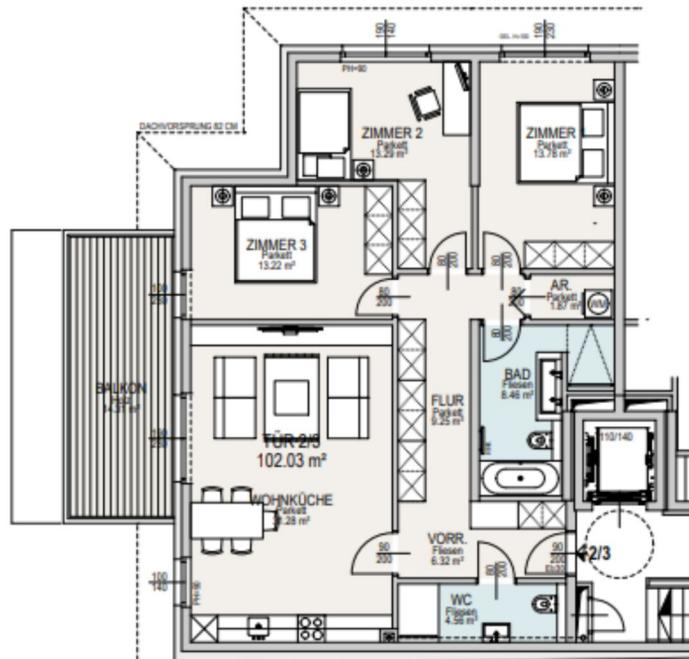
**Wohnhaus**  
TÜR 2/1  
Stiege 2  
Erdgeschoss

4 Zimmer

|                            | ca. | 102,12 m <sup>2</sup> |
|----------------------------|-----|-----------------------|
| Wohnnutzfläche gesamt      | ca. | 102,12 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. | 10.88 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.



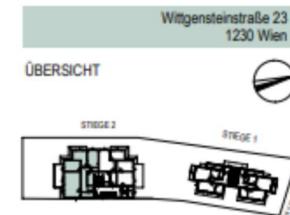
0 1 2 3 4 5

**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 Wohnungsgrößen können sich durch die Deckenplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohrauflage und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturnähe erforderlich! Abgehängte Decken und Potenien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Planküpfle, Änderungen vorbehalten.

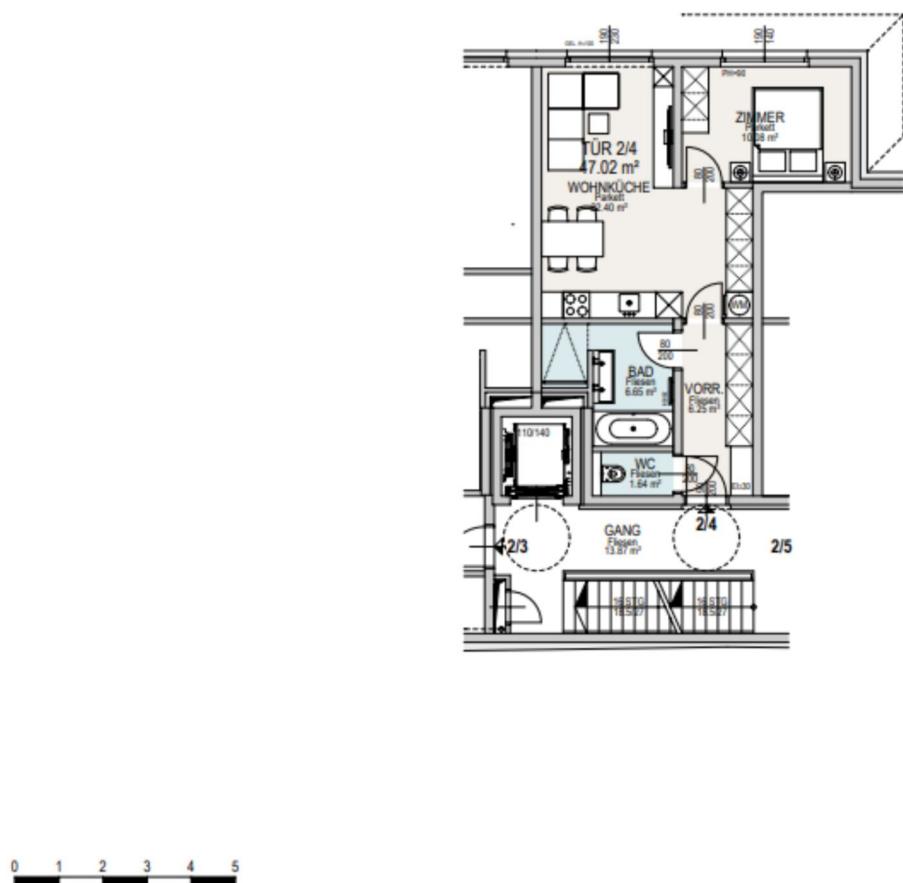
4 ZIMMER 102,03 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

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



|                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| Wohnhaus                     | TÜR 2/3                         |
| Stiege 2                     | 1. Stock                        |
| <b>4 Zimmer</b>              |                                 |
| <b>Wohnnutzfläche gesamt</b> | <b>ca. 162,93 m<sup>2</sup></b> |
| Vorraum                      | ca. 6,32 m <sup>2</sup>         |
| WC                           | ca. 4,56 m <sup>2</sup>         |
| Wohnküche                    | ca. 31,28 m <sup>2</sup>        |
| Flur                         | ca. 9,25 m <sup>2</sup>         |
| Bad                          | ca. 8,46 m <sup>2</sup>         |
| Ablaufraum                   | ca. 1,37 m <sup>2</sup>         |
| Zimmer 1                     | ca. 13,29 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>        |
| Einliegerungsraum 4 (Keller) | ca. 4,96 m <sup>2</sup>         |
| Raumbüche                    | ca. 2,60 m <sup>2</sup>         |

Planstand 28.07.2025



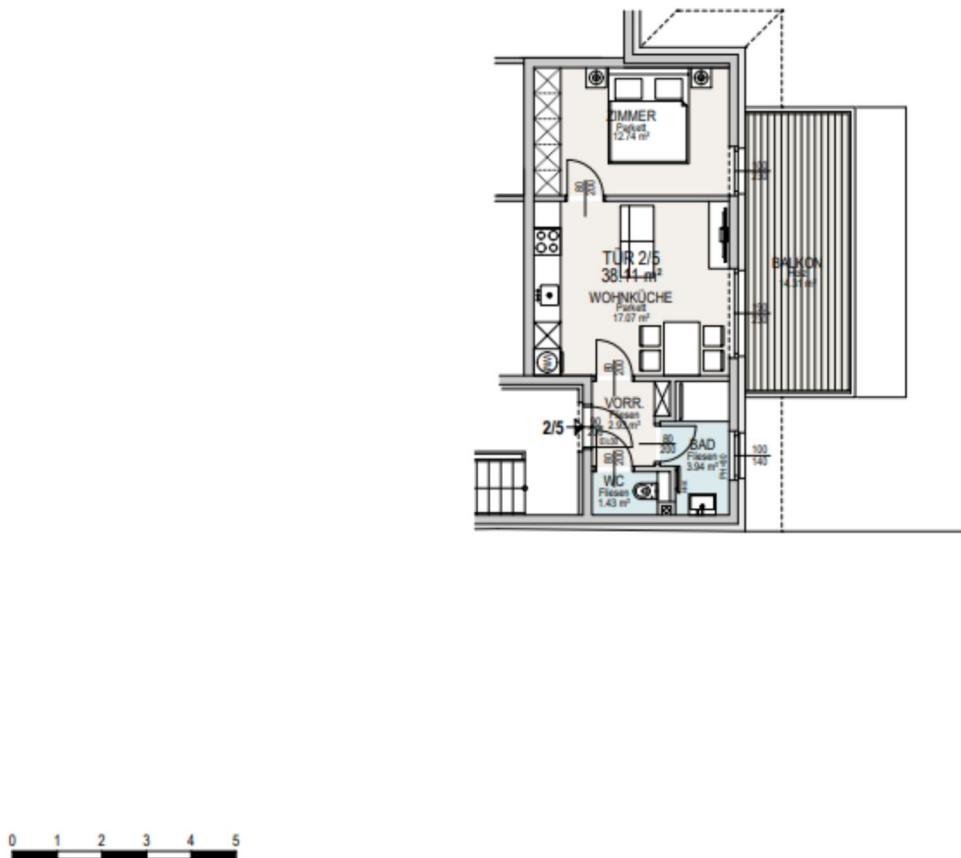
Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien

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



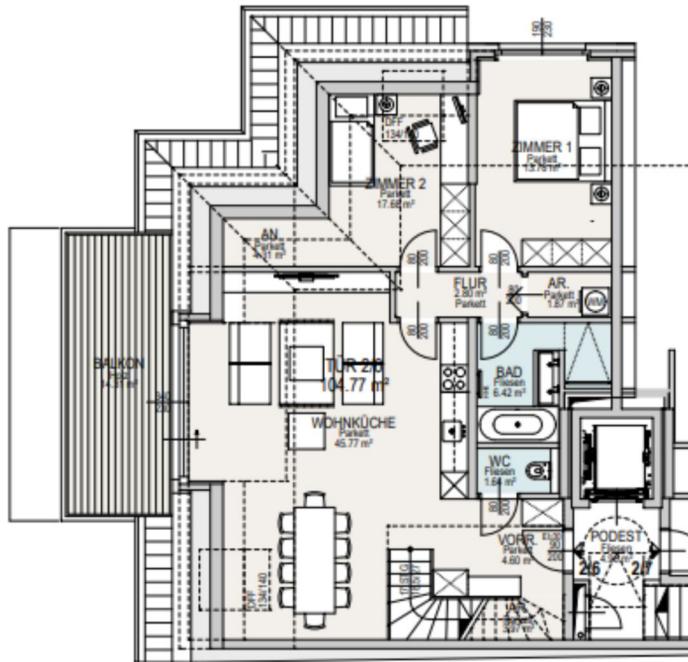
Wohnhaus  
Stiege 2  
TUR 2/5  
1. Stock

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

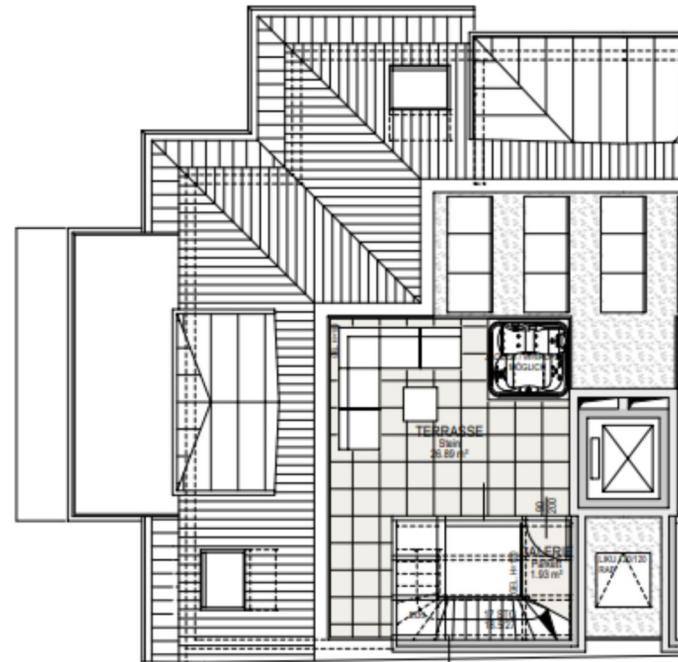


0 1 2 3 4 5

**HARRY WIPLINGER**  
www.harrythebuilder.com

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

## DACHGESCHOSS



Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien

## ÜBERSICHT

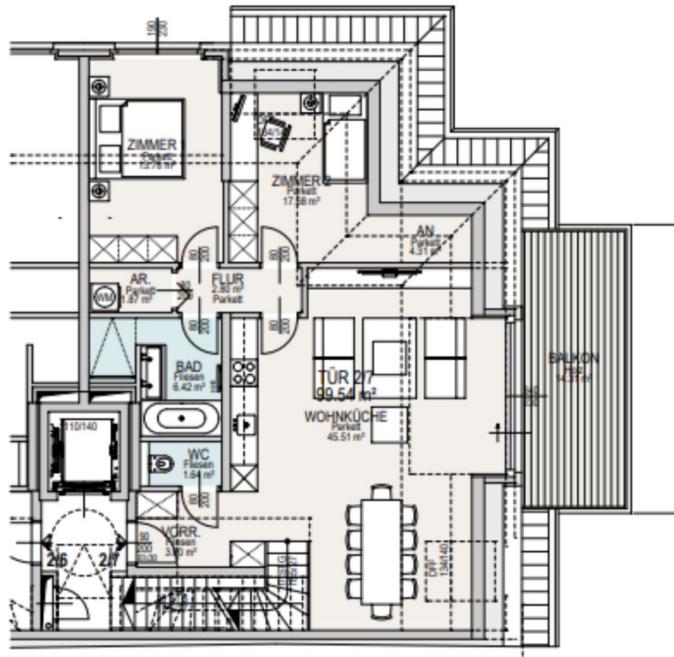


| Wohnhaus<br>Stiege 2         |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| TÜR 2/6                      |                           |
| Dachgeschoss<br>Dachterrasse |                           |
| 3 Zimmer                     |                           |
| 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.

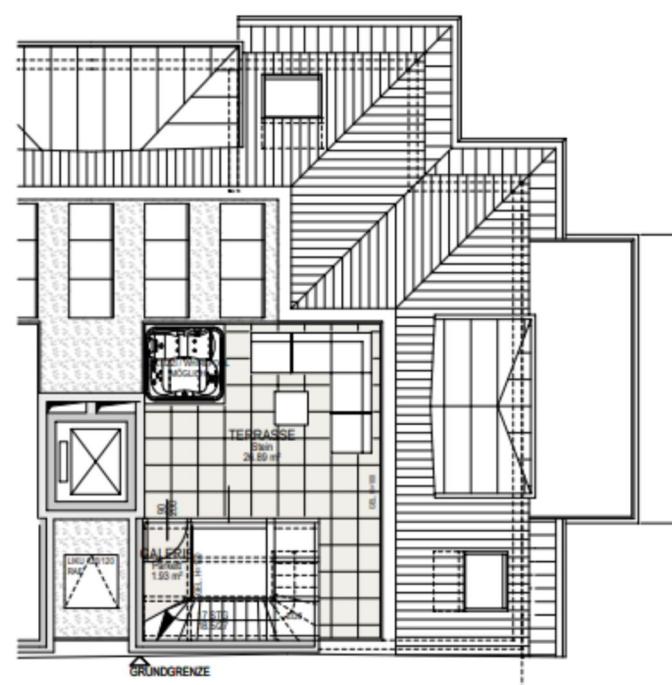
KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 997.000,00, ANLEGER: € 931.775,70



0 1 2 3 4 5

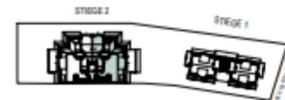
**HARRY WIPLINGER**  
www.harrythebuilder.com

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



Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien

ÜBERSICHT



**Wohnhaus  
Stiege 2**  
Dachgeschoss  
Dachterrasse

**3 Zimmer**

|                           | ca. 164,77 m <sup>2</sup> |
|---------------------------|---------------------------|
| Vorraum                   | ca. 3,60 m <sup>2</sup>   |
| WC                        | ca. 1,84 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>   |
| Ablaufraum                | 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>  |
| Ablaufraum                | ca. 4,31 m <sup>2</sup>   |
| Balkon                    | ca. 14,31 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse                  | ca. 26,89 m <sup>2</sup>  |
| Einlagerungsräum (Keller) | ca. 10,23 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 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](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



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

Wir leben  
Immobilien.

