

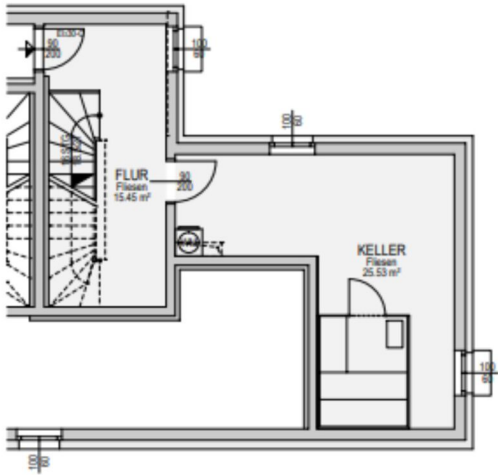
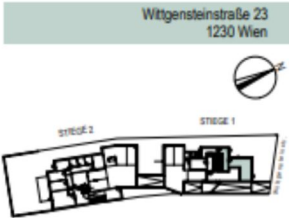


# Ihre EHL Planmappe

Wittgensteinstraße 23, 1230 Wien

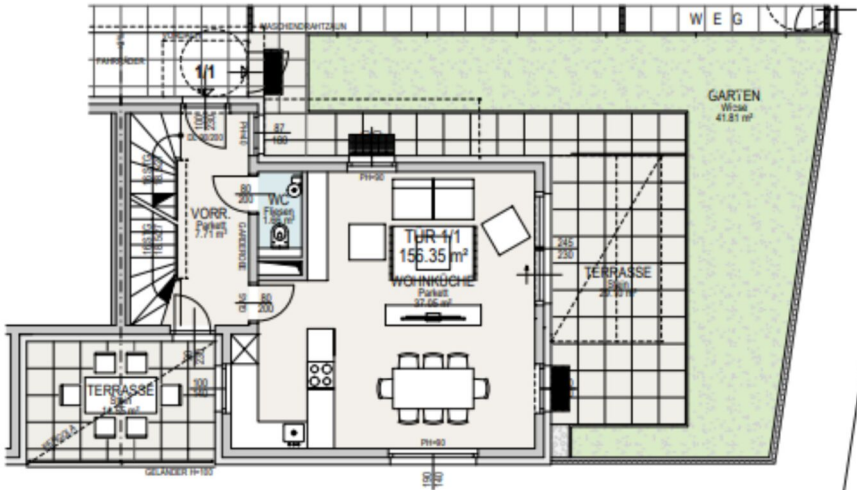
Wir leben  
Immobilien.





Zweifamilienvilla		TÜR 2/1	
Stiege 1		Erdgeschoss	
		1. Stock	
		Dachgeschoss	
		Keller	
4 Zimmer			
Wohnnutzfläche gesamt		ca.	156,35 m²
Vorraum	ca.	7,71 m²	
WC	ca.	1,66 m²	
Wohnküche	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.	12,08 m²	
Bad	ca.	5,35 m²	
Stiege	ca.	5,82 m²	
Zimmer 3	ca.	39,51 m²	
Flur (KG)	ca.	11,88 m²	
Keller	ca.	25,53 m²	
Terrasse	ca.	30,53 m²	
Terrasse	ca.	15,54 m²	
Garten	ca.	41,81 m²	
Raumhöhe		2,60 m	

Planstand 28.07.2025



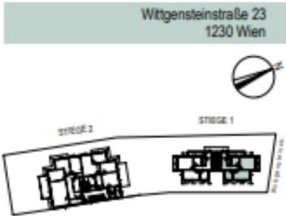
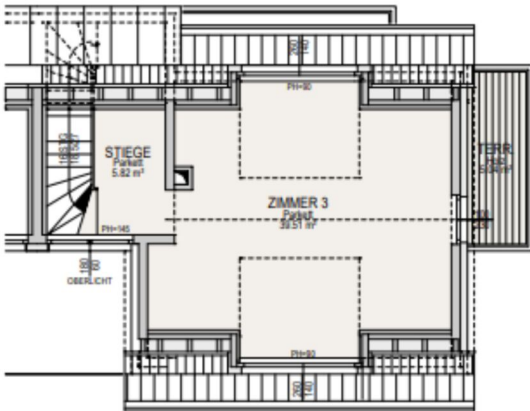
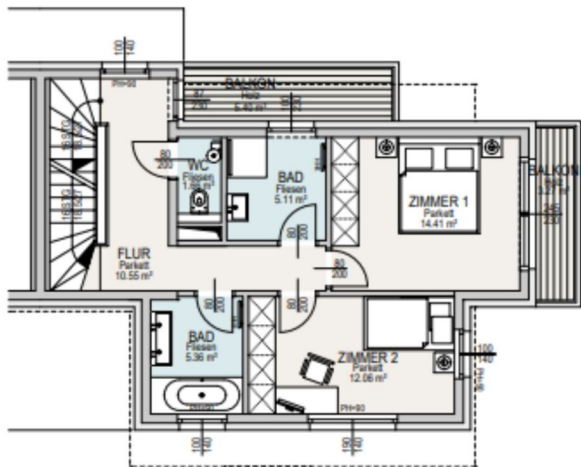
Zweifamilienvilla		TÜR 2/1	
Stiege 1		Erdgeschoß	
		1. Stock	
		Dachgeschoß	
		Keller	
4 Zimmer			
Wohnnutzfläche gesamt		ca.	156,35 m²
Vorraum	ca. <td>7,71 m²</td> <td></td>	7,71 m²	
WC	ca. <td>1,66 m²</td> <td></td>	1,66 m²	
Wohnküche	ca. <td>37,05 m²</td> <td></td>	37,05 m²	
Flur	ca. <td>10,55 m²</td> <td></td>	10,55 m²	
WC	ca. <td>1,66 m²</td> <td></td>	1,66 m²	
Bad	ca. <td>5,11 m²</td> <td></td>	5,11 m²	
Zimmer 1	ca. <td>14,41 m²</td> <td></td>	14,41 m²	
Zimmer 2	ca. <td>12,06 m²</td> <td></td>	12,06 m²	
Bad	ca. <td>5,36 m²</td> <td></td>	5,36 m²	
Stiege	ca. <td>5,62 m²</td> <td></td>	5,62 m²	
Zimmer 3	ca. <td>38,51 m²</td> <td></td>	38,51 m²	
Flur (KG)	ca. <td>11,88 m²</td> <td></td>	11,88 m²	
Keller	ca. <td>25,53 m²</td> <td></td>	25,53 m²	
Terrasse	ca. <td>36,53 m²</td> <td></td>	36,53 m²	
Terrasse	ca. <td>15,54 m²</td> <td></td>	15,54 m²	
Garten	ca. <td>41,81 m²</td> <td></td>	41,81 m²	
Raumhöhe		2,80 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 Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



Zweifamilienvilla Stiege 1		TÜR 2/1
		Endgeschoß
		1. Stock
		Dachgeschoß
		Keller
4 Zimmer		
Wohnnutzfläche gesamt	ca.	156,35 m²
Vorraum	ca.	7,71 m²
WC	ca.	1,66 m²
Wohnküche	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.	5,82 m²
Zimmer 3	ca.	36,51 m²
Flur (HG)	ca.	11,88 m²
Keller	ca.	25,53 m²
Terrasse	ca.	36,53 m²
Terrasse	ca.	15,54 m²
Garten	ca.	41,81 m²
Raumhöhe		2,60 m

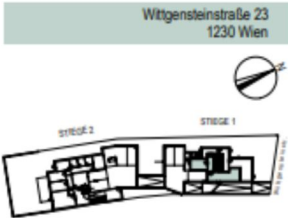
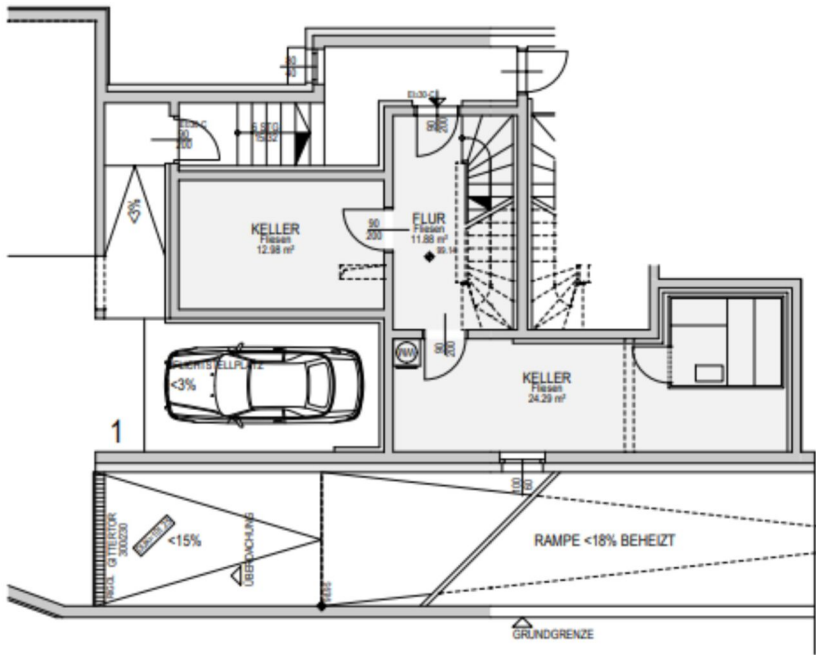


HARRYWIPLINGER  
www.harrythebuilder.com

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

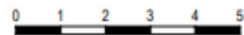
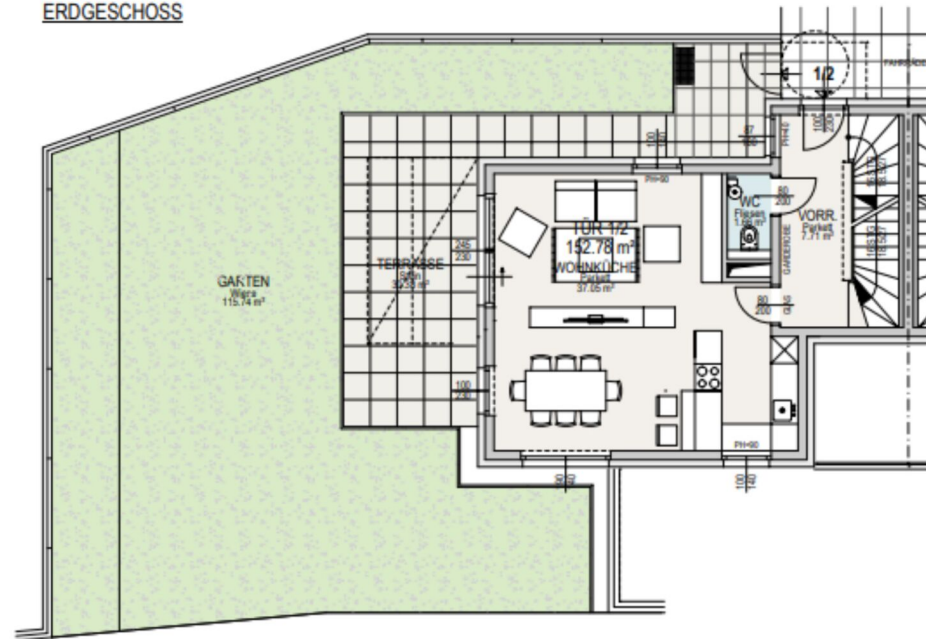
4 ZIMMER 156,35 m² WOHNFLÄCHE

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



Zweifamilienvilla Stiege 1		TÜR 2/2 Erdgeschoß, 1. Stock, Dachgeschoß Keller	
4 Zimmer			
Wohnnutzfläche gesamt	ca.	152,78 m²	
Vorraum	ca.	7,71 m²	
WC	ca.	1,66 m²	
Wohnküche	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.	5,82 m²	
Zimmer 3	ca.	38,51 m²	
Flur (KG)	ca.	11,88 m²	
Keller	ca.	12,98 m²	
Keller	ca.	27,29 m²	
Terrasse	ca.	36,53 m²	
Garten	ca.	115,74 m²	
Raumhöhe		2,60 m	

Planstand 28.07.2025

ERDGESCHOSS

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 Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abbildungen sind Rohraummaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Natürliche erforderliche Abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unveränderliche Planköpfe, Änderungen vorbehalten.

Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien



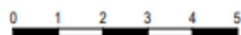
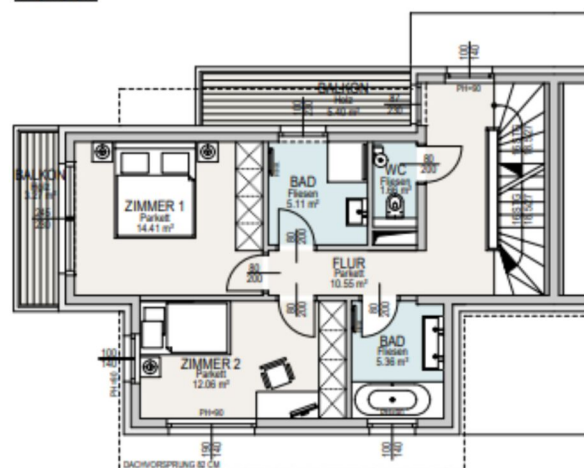
Zweifamilienvilla  
Stiege 1

4 Zimmer

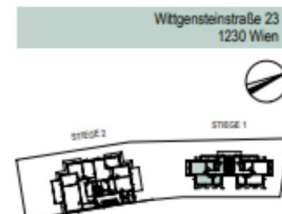
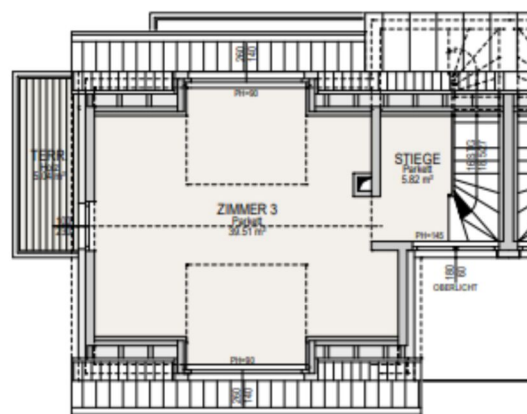
Wohnnutzfläche gesamt	ca.	152,78 m²
Vorraum	ca.	7,71 m²
WC	ca.	1,68 m²
Wohnküche	ca.	37,05 m²
Flur	ca.	10,55 m²
WC	ca.	1,68 m²
Bad	ca.	5,11 m²
Zimmer 1	ca.	14,41 m²
Zimmer 2	ca.	12,08 m²
Bad	ca.	5,38 m²
Schlaf	ca.	5,82 m²
Zimmer 3	ca.	30,51 m²
Flur (KG)	ca.	11,88 m²
Keller	ca.	12,98 m²
Keller	ca.	27,29 m²
Terrasse	ca.	30,53 m²
Garten	ca.	115,74 m²
Raumhöhe	2,60 m	

Planstand 28.07.2025

1. STOCK

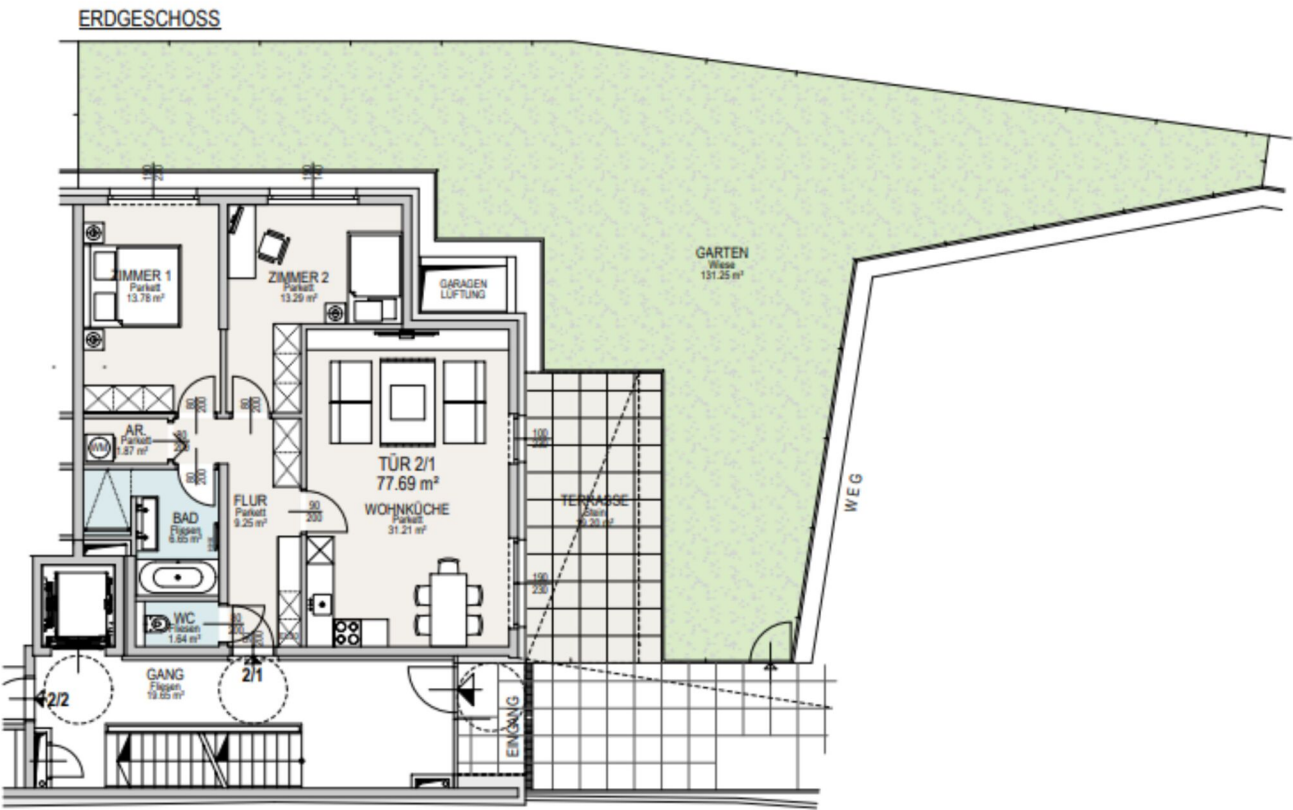


DACHGESCHOSS



Zweifamilienvilla Stiege 1		TÜR 2/2	
		Erdgeschoss	
		1. Stock	
		Dachgeschoss	
		Keller	
4 Zimmer			
Wohnnutzfläche gesamt	ca.	152,78 m²	
Vorraum	ca.	7,71 m²	
WC	ca.	1,66 m²	
Wohnküche	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 (KG)	ca.	11,88 m²	
Keller	ca.	12,98 m²	
Keller	ca.	27,29 m²	
Terrasse	ca.	36,53 m²	
Garten	ca.	115,74 m²	
Raumhöhe		2,80 m	

Planstand 28.07.2025

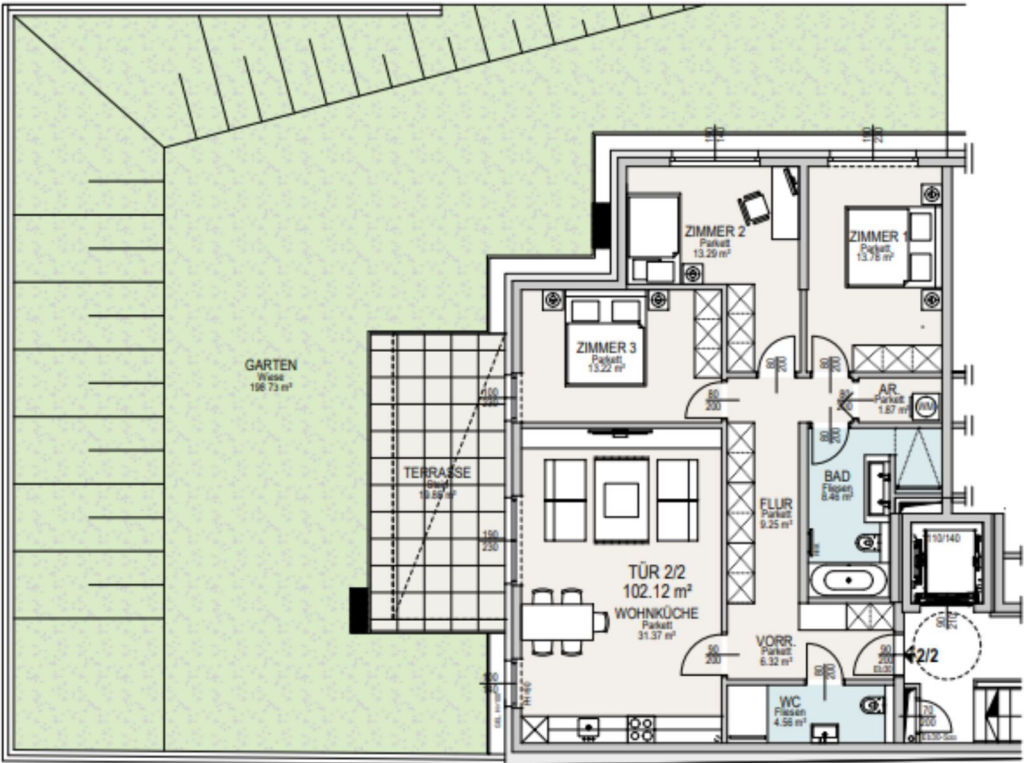


Wohnhaus Stiege 2	TÜR 2/2 Erdgeschoß
3 Zimmer	
Wohnutzfläche gesamt	ca. 77.69 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 9.25 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1.04 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 9.25 m <sup>2</sup>
Wohnküche	ca. 31.21 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6.05 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1.87 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 13.78 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 13.29 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 19.20 m <sup>2</sup>
Einlagenraum 2 (Keller)	ca. 11.91 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 198.73 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2.60 m

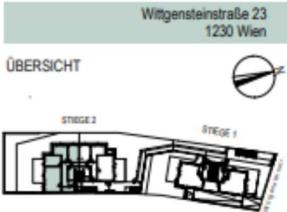
Planstand 28.07.2025



ERDGESCHOSS



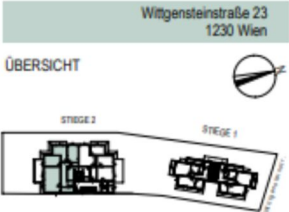
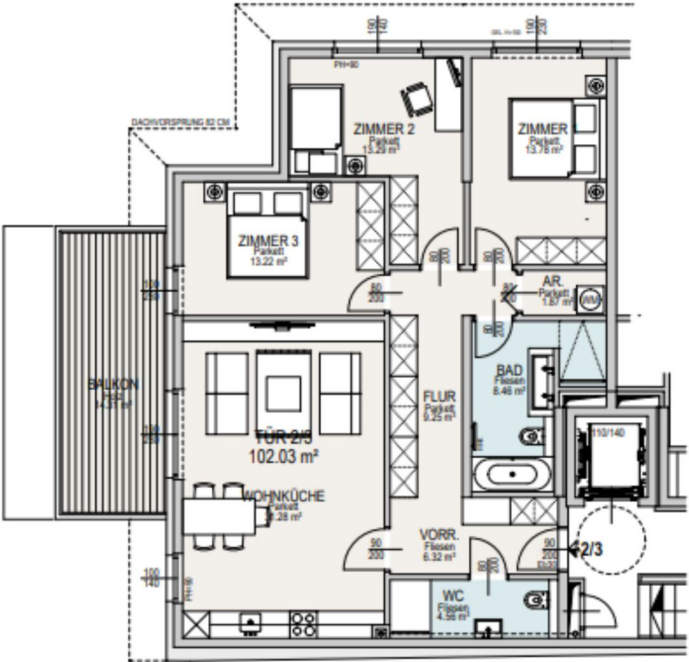
STIEGE 2



Wohnhaus Stiege 2		TÜR 2/1 Erdgeschoß	
4 Zimmer			
Wohnfläche gesamt	ca.	102,12 m²	
Vorraum	ca.	6,32 m²	
WC	ca.	4,56 m²	
Wohnküche	ca.	31,37 m²	
Flur	ca.	9,25 m²	
Bad	ca.	8,46 m²	
Abstellraum	ca.	1,87 m²	
Zimmer 1	ca.	13,78 m²	
Zimmer 2	ca.	13,29 m²	
Zimmer 3	ca.	13,22 m²	
Terrasse	ca.	19,88 m²	
Einlegekammer 1 (Keller)	ca.	12,04 m²	
Garten	ca.	198,73 m²	
Raumhöhe	ca.	2,60 m	

Planstand 28.07.2025





Wohnhaus  
Stiege 2

TÜR 2/3  
1. Stock

4 Zimmer

Wohnfläche gesamt	ca.	162,03 m²
Vorraum	ca.	6,32 m²
WC	ca.	4,56 m²
Wohnküche	ca.	31,28 m²
Flur	ca.	9,25 m²
Bad	ca.	8,46 m²
Abstellraum	ca.	1,87 m²
Zimmer 1	ca.	13,78 m²
Zimmer 2	ca.	13,29 m²
Zimmer 3	ca.	13,22 m²
Balkon	ca.	14,31 m²
Einlegekammer 4 (Keller)	ca.	4,56 m²
Raumhöhe	ca.	2,60 m

Planstand 28.07.2025

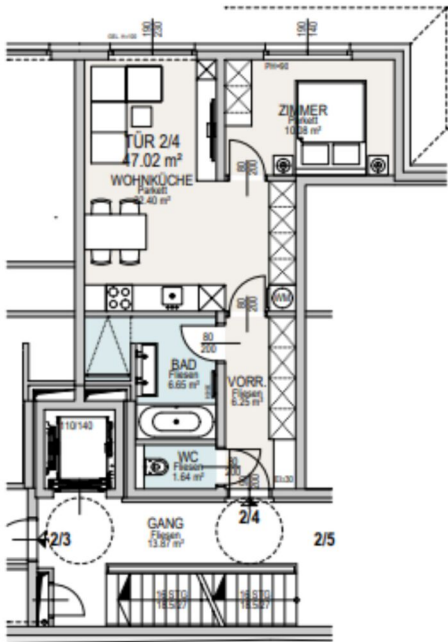


HARRYWIPLINGER  
www.harrythebuilder.com

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

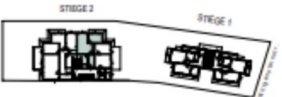
4 ZIMMER 102,03 m² WOHNFLÄCHE

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



Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien

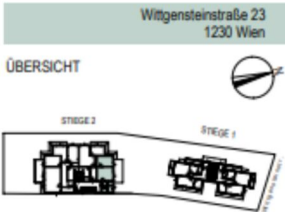
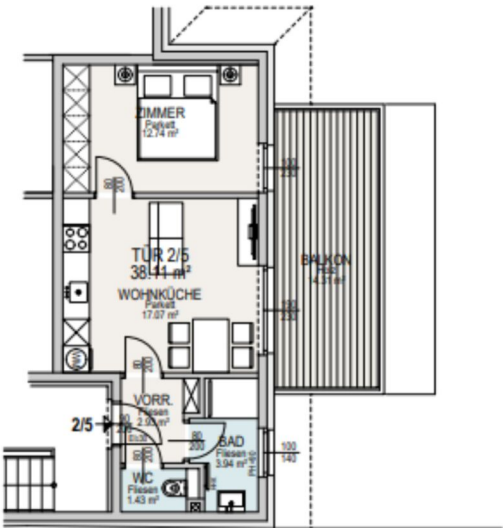
ÜBERSICHT



Wohnhaus Stiege 2		TÜR 2/4 1. Stock	
4 Zimmer			
Wohnenutzfläche gesamt		ca.	47,02 m²
Vorraum	ca.	6,25 m²	
WC	ca.	1,84 m²	
Bad	ca.	6,65 m²	
Wohnküche	ca.	22,43 m²	
Küche	ca.	10,08 m²	
Einlagenraum 5 (Keller)		ca.	4,98 m²
Raumhöhe		ca.	2,60 m

Planstand 28.07.2025



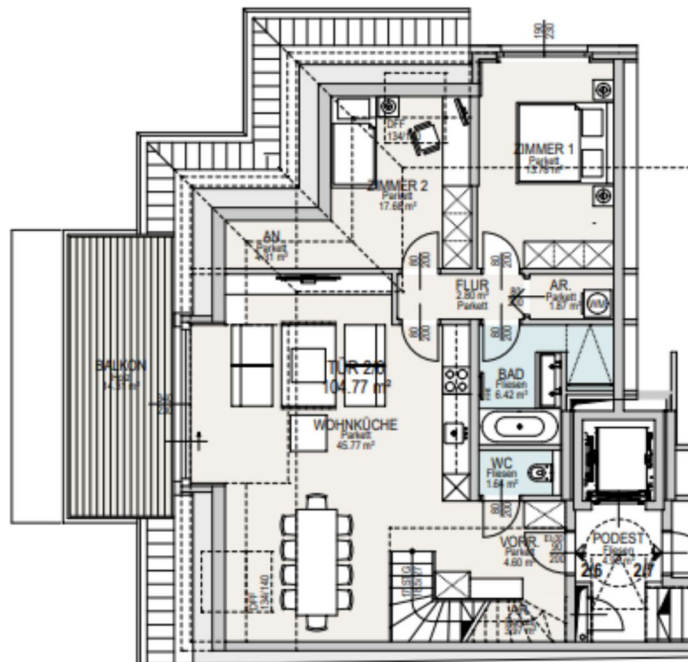


Wohnhaus Stiege 2		TÜR 2/5 1. Stock	
4 Zimmer			
Wohnnutzfläche gesamt	ca.	38,11 m²	
Vorraum	ca.	2,93 m²	
WC	ca.	1,43 m²	
Bad	ca.	3,94 m²	
Wohnküche	ca.	17,07 m²	
Küche	ca.	12,74 m²	
Balkon	ca.	14,31 m²	
Entlegungsraum 6 (Keller)	ca.	4,56 m²	
Raumhöhe	ca.		

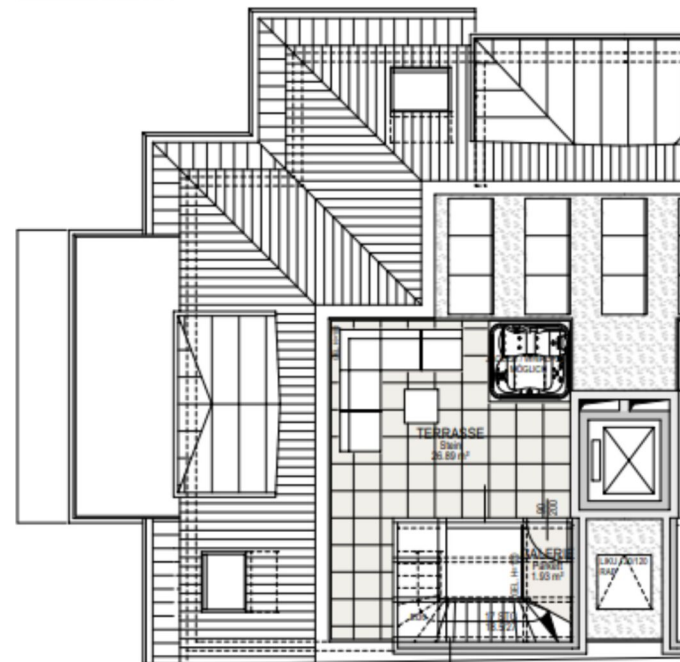
Planstand 28.07.2025



## 1. STOCK



## DACHGESCHOSS

Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien

ÜBERSICHT

Wohnhaus  
Stiege 2TÜR 2/6  
Dachgeschoß  
Dachterrasse

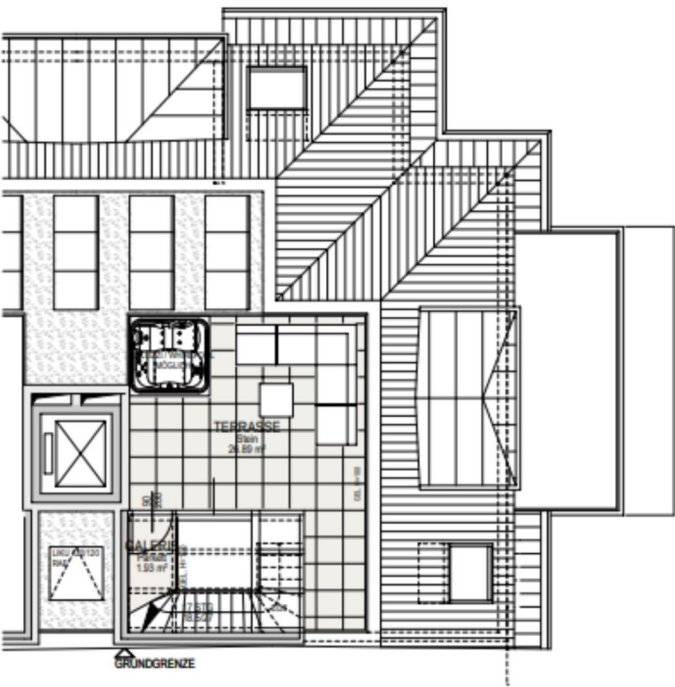
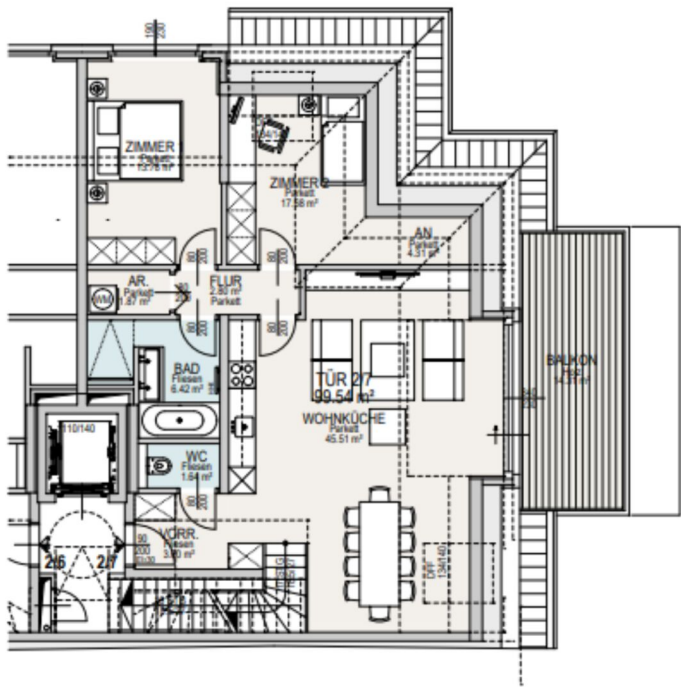
3 Zimmer

Wohnstufäche gesamt	ca.	104,77 m²
Vorraum	ca.	4,60 m²
Abstellraum	ca.	3,97 m²
WC	ca.	1,54 m²
Wohnküche	ca.	45,77 m²
Flur	ca.	2,80 m²
Bad	ca.	6,42 m²
Abstellraum	ca.	1,87 m²
Zimmer 1	ca.	13,76 m²
Zimmer 2	ca.	17,68 m²
Abstellräume	ca.	4,31 m²
Balkon	ca.	14,31 m²
Terrasse	ca.	26,89 m²
Einlagenraum 7 (Keller)	ca.	11,44 m²
Raumhöhe	ca.	2,60 m

Planstand 28.07.2025



Wittgensteinstraße 23  
1230 Wien



Wohnhaus Stiege 2		TÜR 2/7 Dachgeschoß Dachterrasse	
3 Zimmer			
Wohnnutzfläche gesamt		ca.	164,77 m²
Vorraum	ca.	3,60 m²	
WC	ca.	1,84 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.	17,58 m²	
Abstellrinne	ca.	4,31 m²	
Balkon	ca.	14,31 m²	
Terrasse	ca.	26,89 m²	
Entlagerungsraum 3 (Keller)	ca.	10,23 m²	
Raumhöhe	ca.	2,80 m	

Planstand 28.07.2025

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

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



Wir leben  
Immobilien.

