

**Highlight! 3-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 30 m²
Terrasse im exklusiven 9-Parteien-Haus**



Objektnummer: 1741/116

Eine Immobilie von Tietze Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien |
| Baujahr: | 2025 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 80,42 m ² |
| Nutzfläche: | 110,84 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Keller: | 3,32 m ² |
| Kaufpreis: | 579.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



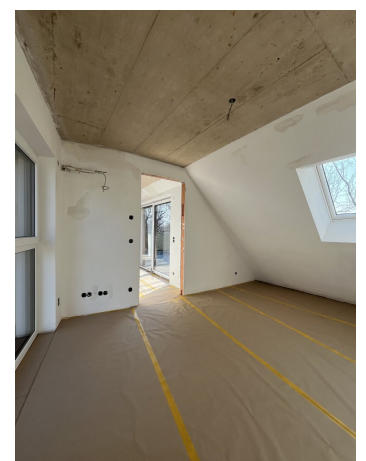
Christoph Tietze

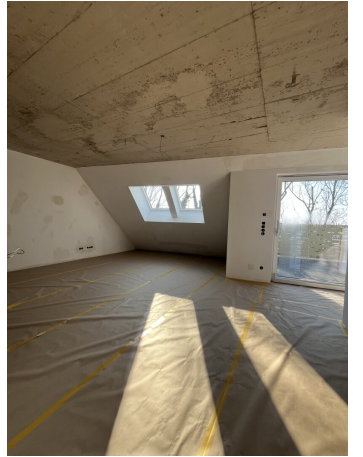
Tietze Immobilien
Stachegasse 18 / 2 / 5
1120 Wien

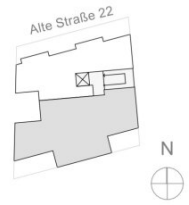
T +43 676 403 77 67

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







2. OBERGESCHOSS

| | |
|-----------------------|----------------------------|
| TOP 9: | |
| Wohnküche | 30,77 m ² |
| Abstellraum | 1,34 m ² |
| WC | 1,97 m ² |
| Vorraum | 9,39 m ² |
| Bad | 4,40 m ² |
| Zimmer 1 | 12,37 m ² |
| Zimmer 2 | 20,18 m ² |
| WOHNNUTZFLÄCHE | 80,42 m² |
| Terrasse | 30,42 m ² |

1220, Alte Straße 22, TOP 9

Objektbeschreibung

In der Alte Straße 22 im 22. Wiener Gemeindebezirk befindet sich dieses Neubauprojekt mit lediglich **9 exklusiven Wohneinheiten**, welche sich in der finalen Fertigstellungsphase befinden. Die moderne Wohnhausanlage überzeugt durch hochwertige Bauausführung, durchdachte Grundrisse und ein angenehmes Wohnumfeld.

Top 9 – Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit beeindruckender Terrasse

Die Wohnung liegt im **2. Obergeschoss** und verfügt über eine **Wohnnutzfläche von ca. 80,42 m²** sowie eine außergewöhnlich großzügige **Terrasse mit ca. 30,42 m²**.

Der durchdachte Grundriss bietet ein ideales Raumkonzept:

- **Großzügige Wohnküche (ca. 30,77 m²)** als zentraler Wohnbereich
- **Zwei separat begehbare Zimmer (ca. 12,37 m² und 20,18 m²)** – ideal für Familie, Homeoffice oder Gäste
- **Modernes Badezimmer (ca. 4,40 m²)**
- **Separates WC (ca. 1,97 m²)**
- **Praktischer Abstellraum (ca. 1,34 m²)**
- **Großzügiger Vorraum (ca. 9,39 m²)** mit optimaler Stauraummöglichkeit
- **Highlight: Terrasse mit ca. 30,42 m²** – perfekt für Outdoor-Living, Entspannung oder gesellige Abende

Die große Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft ein besonders attraktives Wohngefühl – ein echtes Alleinstellungsmerkmal dieser Einheit.

Hochwertige Ausstattung & moderner Wohnkomfort

Die Wohnung bietet eine zeitgemäße und hochwertige Ausstattung:

- Edle **Eichenparkettböden** in den Wohnräumen
- Großformatige Fliesen in Bad und WC
- **Fußbodenheizung** mittels energieeffizienter Luft-Wasser-Wärmepumpe
- **Bodenebene Dusche** und hochwertige Sanitärausstattung
- **3-fach verglaste Fenster** für optimalen Wärme- und Schallschutz
- Sicherheitseingangstüre
- Lift im Haus

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap