

**Erstbezug! Perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit
Loggia im kleinen Neubauprojekt 1220 Wien**



Objektnummer: 1741/111

Eine Immobilie von Tietze Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,22 m ²
Nutzfläche:	44,09 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,32 m ²
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



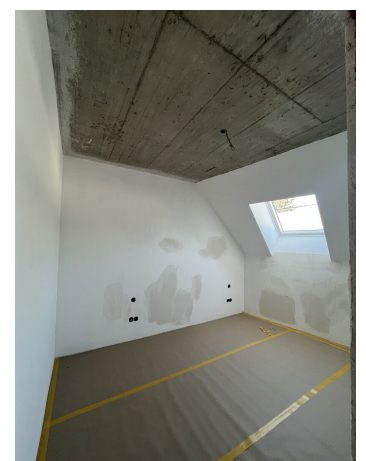
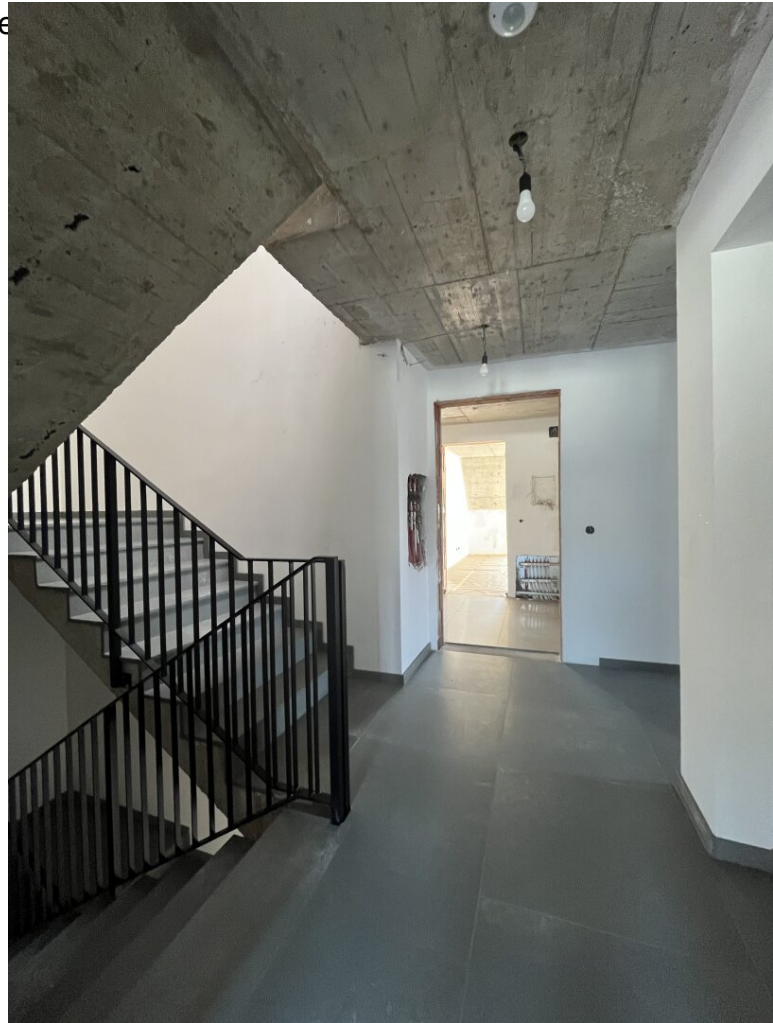
Christoph Tietze

Tietze Immobilien
Stachegasse 18 / 2 / 5
1120 Wien

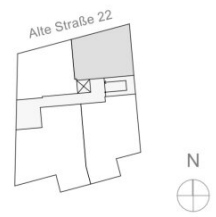
T +43 676 403 77 67

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

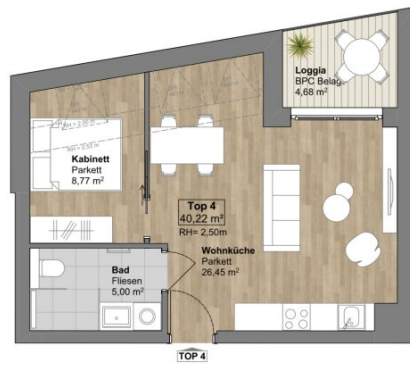
termin zur







1. OBERGESCHOSS



TOP 4:	
Wohnküche	26,45 m ²
Bad	5,00 m ²
Kabinett	8,77 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	40,22 m²
Loggia	4,68 m ²

1220, Alte Straße 22, TOP 4

Objektbeschreibung

In ruhiger Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich in der Alte Straße 22 ein **Neubauprojekt** mit lediglich **9 exklusiven Wohneinheiten**, welches sich in der finalen Fertigstellungsphase befindet. Die moderne Wohnhausanlage überzeugt durch zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausführung sowie durchdachte Grundrisse – ideal für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen.

Top 4 – Kompakte, perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** und verfügt über eine **Wohnnutzfläche von ca. 40,22 m²** sowie eine zusätzliche **Loggia mit ca. 4,68 m²**.

Der optimal konzipierte Grundriss gliedert sich wie folgt:

- **Großzügige Wohnküche (ca. 26,45 m²)** mit ausreichend Platz für Wohnen und Essen
- **Separates Kabinett (ca. 8,77 m²)** – ideal als Schlafzimmer oder Homeoffice
- **Modernes Badezimmer (ca. 5,00 m²)** mit bodenebener Dusche
- **Loggia (ca. 4,68 m²)** – ein angenehmer Außenbereich zum Entspannen

Die helle Wohnküche mit direktem Zugang zur Loggia bildet das Herzstück der Wohnung und schafft ein offenes, freundliches Wohnambiente.

Hochwertige Ausstattung & moderne Technik

Bei der Ausführung wurde besonderer Wert auf Qualität und Langlebigkeit gelegt:

- Edle **Eichenparkettböden (3-Schicht, geölt)** in den Wohnräumen
- Großformatige **Fliesen (120x60 cm)** im Badezimmer
- **Fußbodenheizung** mittels energieeffizienter Luft-Wasser-Wärmepumpe

- **Bodenebene Dusche**, hochwertige Sanitärkeramik und Markenarmaturen
- **3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster** für optimalen Wohnkomfort
- Sicherheitseingangstüre (Widerstandsklasse 3)
- Liftanlage bis ins Kellergeschoss

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