

Perfekte Anlegerwohnung: 2-Zimmer-Neubau mit Loggia in Donaustadt



Objektnummer: 1741/112

Eine Immobilie von Tietze Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,71 m ²
Nutzfläche:	44,37 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,32 m ²
Kaufpreis:	265.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



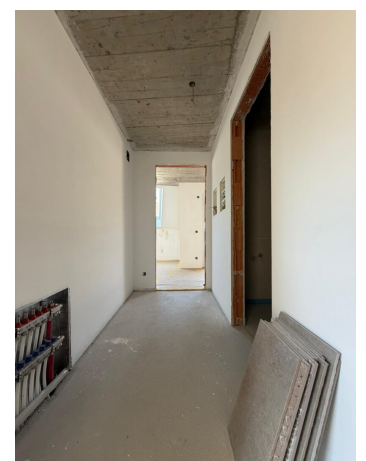
Christoph Tietze

Tietze Immobilien
Stachegasse 18 / 2 / 5
1120 Wien

T +43 676 403 77 67

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







1. OBERGESCHOSS



TOP 5:	
Vorraum	3,96 m ²
Bad	4,77 m ²
Wohnküche	20,79 m ²
Zimmer	10,19 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	39,71 m²
Loggia	4,66 m ²

1220, Alte Straße 22, TOP 5

Objektbeschreibung

Die Wohnung Top 5 befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Neubauprojekts und überzeugt durch eine effiziente Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung.

Auf einer Wohnnutzfläche von ca. **39,71 m²** bietet diese 2-Zimmer-Wohnung eine ideale Kombination aus Funktionalität und Wohnkomfort.

Der Wohnbereich mit integrierter Küche umfasst ca. **20,79 m²** und bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangt man direkt auf die **Loggia (ca. 4,66 m²)**, die zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft.

Das separat begehbare Schlafzimmer mit ca. **10,19 m²** bietet ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank und sorgt für eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich.

Ein kompakter Vorraum (ca. 3,96 m²) sowie ein modernes Badezimmer mit ca. **4,77 m²** und bodenebener Dusche runden das Raumangebot ab.

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Grundrissgestaltung ohne Flächenverlust, wodurch die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger äußerst attraktiv ist.

Die Ausstattung entspricht modernem Neubau-Standard:

- Hochwertiger **Eichenparkettboden** in Wohn- und Schlafräumen
- Großformatige **Fliesen im Badezimmer**
- **Fußbodenheizung** mit Einzelraumregelung
- Energieeffiziente **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **3-fach verglaste Fenster** für optimalen Wärme- und Schallschutz
- Bodengleiche Dusche & hochwertige Markenarmaturen
- Sicherheitseingangstüre (WK3)

- Moderne Elektroausstattung

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