

**Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung im Neubau | Terrasse  
& Grünfläche | Luftwärmepumpe | 1220 Wien**



**Objektnummer: 1741/108**

**Eine Immobilie von Tietze Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,17 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	64,92 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	2,52 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,83 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



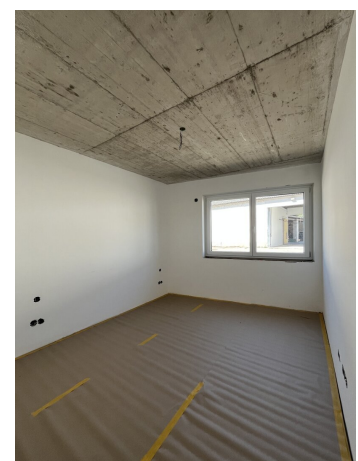
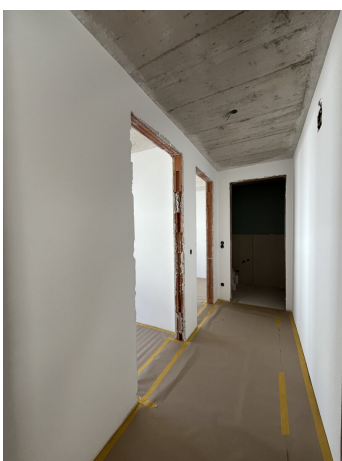
**Christoph Tietze**

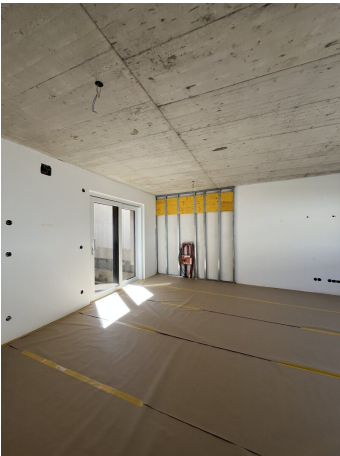
Tietze Immobilien  
Stachegasse 18 / 2 / 5  
1120 Wien

T +43 676 403 77 67

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







ERDGESCHOSS

TOP 1:

Wohnküche	27,09 m <sup>2</sup>
Bad	4,12 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,47 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,72 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,16 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,61 m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 58,17 m<sup>2</sup>

Terrasse	4,23 m <sup>2</sup>
Garten	2,52 m <sup>2</sup>

1220, Alte Straße 22, TOP 1

## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Wohnung Top 1 befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Neubauprojekts und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung.

Auf einer Wohnnutzfläche von ca. **58,17 m<sup>2</sup>** bietet die Wohnung ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Anleger.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit ca. **27 m<sup>2</sup>**, die ausreichend Platz für Kochen, Essen und Wohnen bietet und direkten Zugang zur **Terrasse sowie zum Eigengarten** ermöglicht – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung verfügt über zwei separat begehbare Zimmer mit ca. **10,16 m<sup>2</sup> und 10,61 m<sup>2</sup>**, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignen. Ein zentraler Vorraum, ein praktischer Abstellraum sowie ein modernes Badezimmer mit bodenebener Dusche runden das Raumangebot ab.

Die **Terrasse (ca. 4,23 m<sup>2</sup>)** und der **Eigengarten (ca. 2,52 m<sup>2</sup>)** erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen zusätzlichen Wohnkomfort.

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