

Einzigartige Kombination: Stilvolle Altbauwohnung mit Garten plus Neubau-Studio



Objektnummer: 1751/210

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1876
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	209,73 m²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	152,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 208,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	1.382.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien

T +43664 3500 662
H +43664 3500 662

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







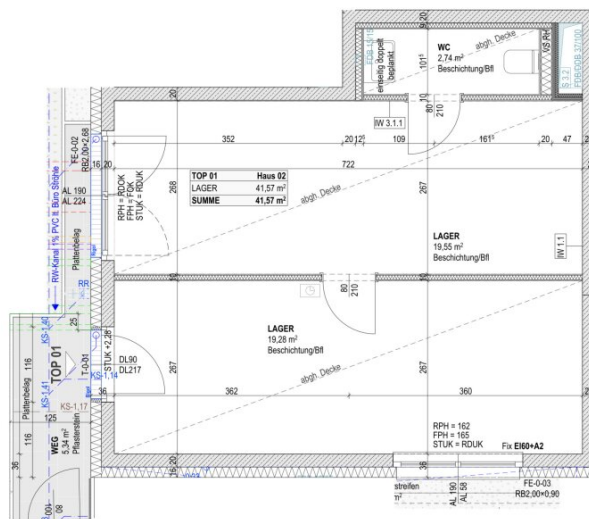




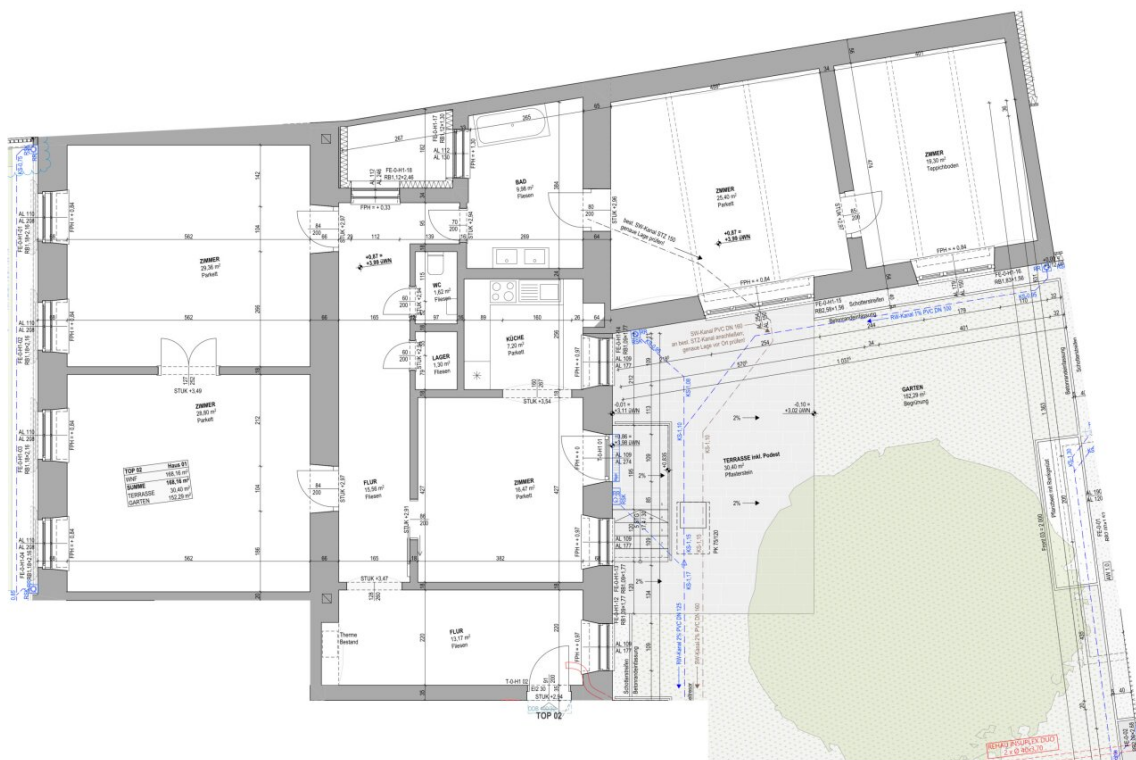




AUTHENTIC
REAL ESTATE



AUSFÜHRUNGSPLAN (BESTANDSPLAN)		PLANNHALT		±0.00 = ±1.12 u. WR. NULL	
Schickgasse 3, 1220 Wien		Top 1 Haus 2		M 1:50	
PLANTEND 26.06.2025	INDEX	PROJ. NR. 2203	PHASE BP	PLAN NR. 2203_50.1	BEARBEITER DKJAG
				PLOT-DATUM 26.06.2025	



AUSFÜHRUNGSPLAN (BESTANDSPLAN)		PLANNHALT		±0.00 + ±1.12 u. WR. NULL	
Schickgasse 3, 1220 Wien		Top 2 Haus 1		M 1:75	
PLANNUMMER	INDEX	PROJ. NR.	PHASE	PLAN NR.	BEARBEITER
26.06.2025		2203	BP	2203_50.36	DKIAG
					FLUT-DATUM
					26.06.2025

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche **5-Zimmer-Eigentumswohnung** befindet sich in einem historischen Gebäude aus dem Jahr **1876**, das **2025 umfassend saniert** wurde. Besonders beeindruckend ist die **repräsentative Fassade** sowie die typische Wiener Altbauarchitektur mit **Raumhöhen von rund 3,60 m**, die den Räumen ein offenes und großzügiges Wohngefühl verleiht. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen den eleganten Charakter dieser Immobilie.

Die Wohnung liegt **zentral in Stadlau im 22. Wiener Gemeindebezirk** und verbindet eine hervorragende städtische Infrastruktur mit unmittelbarer Nähe zu beliebten Naherholungsgebieten. **Donauinsel, Alte Donau und Lobau** sind schnell erreichbar und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Auch die **Anbindung an die Innenstadt** ist ausgezeichnet: **U2 sowie S-Bahn befinden sich in fußläufiger Entfernung**, zudem besteht eine gute Verbindung zu **A22 und A23**.

Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche **Geschäfte des täglichen Bedarfs**, darunter **Billa, Spar, Bipa, Ströck, Apotheke, Post, Restaurants, Eissalon und Friseur**. Ebenso befinden sich **Schulen, Kindergärten, ein Ärztezentrum, ein Krankenhaus, das Cineplexx sowie das Donauzentrum** in kurzer Distanz.

Wohnen mit Charakter

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man den besonderen Charme dieses Altbaus. Das **großzügige Vorzimmer** vermittelt sofort ein Gefühl von Eleganz und Individualität.

Ein besonderes Highlight des Wohnbereichs ist der **historische Kachelofen**, der in der kalten Jahreszeit für eine angenehme und behagliche Wärme sorgt.

Die Zimmer im **ruhigen, gartenseitigen Teil des Hauses** verfügen über eine **wunderschöne Gewölbedecke**. Durch die etwas niedrigere Deckenhöhe entsteht hier eine besonders gemütliche Atmosphäre – ideal als **Schlafzimmer, Ankleide, Kinderzimmer oder ruhiger Rückzugsort mit Bibliothek oder Lesecke**.

Mit einer **Wohnfläche von rund 168 m²** bietet diese Wohnung viel Platz und eignet sich sowohl für **Paare als auch für Familien oder Menschen, die das Besondere suchen** und gleichzeitig von einer hervorragenden Infrastruktur profitieren möchten.

Eigener Garten – Ruheoase mitten in der Stadt

Ein weiteres Highlight ist der **private Garten**, der durch seine Größe von 152m² viel Raum für Entspannung bietet und individuell gestaltet werden kann.

Im Mittelpunkt des Gartens steht eine **beeindruckende Birke**, die im Sommer natürlichen Schatten spendet und zu einem angenehmen Mikroklima beiträgt. Die **Terrasse** lädt dazu ein, den Tag mit einem Frühstück im Freien zu beginnen oder den Abend entspannt ausklingen zu lassen – begleitet vom Zwitschern der Vögel.

Die im vergangenen Jahr gepflanzte **Ligusterhecke** wird künftig zusätzlichen **Sichtschutz** bieten und die Privatsphäre im Garten weiter erhöhen.

Von der Wohnung aus gelangt man **über das Esszimmer direkt auf die Terrasse und in den Garten**.

Wohnen und Arbeiten kombinieren – Studio mit eigenem Zugang

Ein besonderes Extra stellt das **separate Studio mit rund 41 m²** dar. Dieses befindet sich im **Neugebäude** und besteht aus **zwei Räumen sowie einer eigenen Toilette**.

Dank des **separaten Eingangs** ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als:

- Büro oder Homeoffice
- Zweite Wohneinheit
- Praxis- oder Beratungsräume
- privater Fitnessbereich
- Gäste- oder Au-pair-Unterkunft
- Atelier oder Hobbyräume

Das Studio besitzt **eine eigene Adresse**, eine **Video-Gegensprechanlage** sowie einen **eigenen Briefkasten im Eingangsbereich des Neubaus**. Eine **Umwidmung zur Einliegerwohnung** ist derzeit in Vorbereitung.

Eckdaten der Immobilie

- **Wohnfläche Wohnung:** ca. 168 m²
- **Studio:** ca. 41 m² - 2 Zimmer
- **Betriebskosten Studio:** 89,83€

- **Betriebskosten** Altbau-Wohnung: 465,68€
- **Zimmer:** 5 (Wohnzimmer, Esszimmer, 3 Schlafzimmer)
- **Küche**
- **Badezimmer**
- **separate Toilette**
- **Abstellraum**

Außenflächen:

- **Terrasse:** ca. 30 m²
- **Garten:** ca. 152 m²

Ausstattung und Technik:

- Parkettboden in allen Wohnräumen
- Gasetagenheizung (Anschluss an Erdwärme möglich)
- Fenstererneuerung im Jahr **2025**
 - straßenseitig **Holzkastenfenster**
 - hofseitig **Kunststoff-Alu-Fenster**
- **komplette Elektrik 2025 erneuert**
- Vorbereitung für **A1 oder Magenta Glasfaserinternet**
- **Video-Gegensprechanlage** in Wohnung und Studio

Weitere Ausstattung im Gebäude

- **Tiefgaragenstellplatz** im Neugebäude kann optional vom Bauträger erworben werden
- **Kinderwagenabstellraum** im Eingangsbereich

- **Fahrradraum im Keller** des Neubaus (mit Lift erreichbar)

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap