

**Repräsentative Altbau-Residenz mit klassischer Fassade,  
privatem Eingang und ca. 180 m<sup>2</sup> Eigengarten nahe Alte  
Donau**



Haus

**Objektnummer: 1996/127**

**Eine Immobilie von Uston Consulting Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	168,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	183,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 189,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,53
<b>Kaufpreis:</b>	1.179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	313,96 €
<b>USt.:</b>	31,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Deborah Uston**

ISG Immobilien GmbH  
Universitätsring 14  
1010 Wien









## Objektbeschreibung

### Altbau-Juwel mit Garten, Terrasse & optionalem Studio in Bestlage Stadlau

Seltene Gelegenheit in Wien:

In einer ruhigen, charmanten Gasse im historischen Zentrum von Stadlau gelangt dieses außergewöhnliche **Altbau-Juwel mit Eigengarten** zum Verkauf.

Die stilvolle Liegenschaft aus dem Jahr **1876** wurde umfassend saniert und verbindet auf einzigartige Weise historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Hohe Räume (über **3,60 m**), großzügige Flächen und der direkte Zugang ins Grüne schaffen ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Mit ca. **168 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, **5 Zimmern**, einer ca. **30 m<sup>2</sup> großen Terrasse** sowie einem rund **180 m<sup>2</sup> großen Eigengarten** bietet diese Wohnung außergewöhnlich viel Platz und Lebensqualität – mitten in der Stadt und dennoch angenehm ruhig gelegen.

### Highlights:

- ca. **168 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **5 Zimmer** mit großzügiger Raumstruktur
- ca. **30 m<sup>2</sup> Terrasse**
- ca. **150 m<sup>2</sup> Eigengarten**
- klassische Altbau-Details & Raumhöhen über 3,60 m
- ruhige Lage im historischen Stadlau
- umfassend saniertes Gebäude

## **Raumaufteilung:**

- Wohnzimmer: ca. **29 m<sup>2</sup>**
- Esszimmer: ca. **29 m<sup>2</sup>**
- 3 weitere Zimmer: ca. **25 m<sup>2</sup> / 19 m<sup>2</sup> / 16 m<sup>2</sup>**
- Küche, Badezimmer, WC, Abstellraum
- großzügiger Vorraum

Direkter Zugang vom Wohn-/Essbereich auf die Terrasse und weiter in den Garten.

## **Zusätzlich erwerbbar: Studio (ca. 42 m<sup>2</sup>)**

Separates Studio gegenüber im Neubau mit eigenem Zugang:

- 2 Räume + WC
- ideal für Büro, Praxis, Gäste oder erwachsene Kinder
- auch als eigenständige Einheit nutzbar

## **Extra Komfort:**

- Tiefgaragenstellplatz optional
- Kaufpreis: ca. € 25.000,-

## **Lage – Ruhe trifft perfekte Infrastruktur**

Die Schickgasse zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen in Stadlau und überzeugt durch ihre ruhige, gewachsene Umgebung bei gleichzeitig ausgezeichneter Anbindung.

- U2 & S-Bahn Stadlau schnell erreichbar
- direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt
- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants & Ärzte fußläufig
- Schulen & Kindergärten in unmittelbarer Nähe

## **Freizeit & Natur direkt vor der Tür:**

- Alte Donau
- Donauinsel
- Nationalpark Lobau

## **Fazit**

Eine echte Rarität am Wiener Immobilienmarkt:

Die Kombination aus **Altbau-Charme, großzügiger Wohnfläche, privatem Garten, ruhiger Lage und zusätzlichem Studio** ist in dieser Form kaum zu finden.

Ideal für Familien, anspruchsvolle Eigennutzer oder alle, die **Wohnen und Arbeiten stilvoll verbinden möchten**.

**Ein Zuhause mit Charakter, Geschichte und außergewöhnlicher Lebensqualität**

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

Senden Sie jetzt Ihre Individuelle Anfrage über den folgenden Link. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Individuelle Anfrage senden](https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://isg-immobilien.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