

**Großzügige Gartenresidenz mit Hauscharakter –  
einzigartiges Wohngefühl mit ca.180 m<sup>2</sup> Eigengarten nahe  
der Alten Donau**



Eigengarten

**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>                       | 4  |
| <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>                    | 1.145.000,00 €                           |
| <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

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 besondere Weise historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Großzügige Raumhöhen von über 3,60 m, lichtdurchflutete Räume und der direkte Zugang ins Grüne schaffen ein Wohngefühl, das man sonst eher von einem Haus kennt.

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

Der Wohn- und Essbereich öffnet sich harmonisch zur Terrasse und weiter in den Garten. So entsteht ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenraum – ideal für entspannte Stunden im Grünen, gesellige Abende oder einfach als privater Rückzugsort.

### Highlights

- ca. 168 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 großzügige Zimmer
- ca. 30 m<sup>2</sup> Terrasse
- ca. 180 m<sup>2</sup> Eigengarten
- Raumhöhen über 3,60 m
- klassische Altbau-Details
- umfassend saniertes Gebäude

- ruhige Lage im historischen Stadlau

## **Raumaufteilung**

- 1 Wohnzimmer: ca. 29 m<sup>2</sup>
- 2 Wohnzimmer: 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
- separates WC
- Abstellraum
- großzügiger Vorraum

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

## **Optional: Studio mit ca. 42 m<sup>2</sup>**

Separat gegenüber im Neubau gelegen, mit eigenem Zugang:

- 2 Räume + WC
- ideal als Büro, Praxis oder Gästebereich
- auch als eigenständige Einheit nutzbar

## **Zusätzlicher Komfort**

- Tiefgaragenstellplatz optional
- Kaufpreis: € 25.000,-

## **Lage – Ruhe und perfekte Infrastruktur**

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

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

Freizeit und Natur befinden sich quasi 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 optionalem 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.**

Hinweis: Bei den dargestellten Bildern handelt es sich teilweise um visualisierte Einrichtungsvorschläge bzw. Symbolbilder. Die gezeigten Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Wohnkonzepte und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.

### **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