

**Besonderer Altbau mit Eigengarten | 5 Zimmer | ca. 30 m²
Terrasse | Stadlau**



Objektnummer: 5945

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1876
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	168,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	152,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 208,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	998.000,00 €
Betriebskosten:	389,16 €
USt.:	38,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lena Klempirz

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5







Objektbeschreibung

Diese charmante 5-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. **168 m² Wohnfläche** befindet sich in einem stilvollen Gebäude aus dem Jahr 1876 im Herzen von Stadlau. Der Altbau überzeugt mit seiner schönen Fassade, großzügigen Räumen und einer Raumhöhe von ca. 3,60 Metern. Klassische Holzkastenfenster, schöne alte Flügeltüren, Parkettboden und ein Kachelofen unterstreichen den besonderen Charakter der Wohnung.

Eine echte Besonderheit der Wohnung ist der großzügige Außenbereich. Die ca. **30 m² große Terrasse** öffnet sich zu einem ca. **152 m² großen Garten** und schafft eine außergewöhnlich grüne und private Wohnatmosphäre. Gerade in Kombination mit der großzügigen Altbauwohnung entsteht hier ein Wohngefühl, das man in dieser Form nur selten findet.

Die Wohnung verfügt über **fünf großzügig geschnittene Zimmer** und bietet damit viel Raum für Paare, Familien oder die Kombination aus Wohnen und Homeoffice. Die Küche kann nach den persönlichen Vorstellungen der zukünftigen Eigentümer geplant und eingerichtet werden. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, zusätzlich steht ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Auch technisch wurde die Wohnung auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Die Elektrik sowie die Holzkastenfenster wurden 2025 erneuert. Eine Gasetagenheizung, Glasfaseranschluss und eine Video-Gegensprechanlage sorgen für zusätzlichen Komfort.

Diese Immobilie verbindet den besonderen Charme eines Altbaus aus dem Jahr 1876 mit außergewöhnlich viel Platz und großzügigen privaten Freiflächen. **Hohe Räume, alte Flügeltüren, Holzkastenfenster und der Kachelofen schaffen klassischen Altbaucharakter, während die ca. 30 m² große Terrasse und der ca. 152 m² große Garten für ein seltenes, grünes Wohngefühl sorgen.** Mit fünf Zimmern und rund 168 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit viel Platzbedarf oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 168 m² Wohnfläche
- 5 großzügige Zimmer
- Altbau aus dem Jahr 1876
- Ca. 30 m² Terrasse

- Ca. 152 m² Eigengarten
- Schöne alte Flügeltüren
- Kachelofen
- Parkettboden
- Holzkastenfenster 2025 erneuert
- Elektrik 2025 erneuert
- Abstellraum
- Gasetagenheizung
- Glasfaseranschluss
- Video-Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Tiefgaragenplatz optional erwerbbar
- U2 & S-Bahn Stadlau fußläufig erreichbar

- Nähe zu Alter Donau, Donauinsel und Lobau

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 998.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Frau Lena Klempirz, BSc

Team Wolke 7

? Mobil.: [+43 676 4139389](tel:+436764139389)

? E-Mail: l.klempirz@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-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