

**Repräsentative Altbau-Residenz mit klassischer Fassade,
privatem Eingang und ca. 180 m² Eigengarten nahe Alte
Donau**



Haus

Objektnummer: 1996/127

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

Zahlen, Daten, Fakten

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

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 m² Wohnfläche**, **5 Zimmern**, einer ca. **30 m² großen Terrasse** sowie einem rund **180 m² großen Eigengarten** bietet diese Wohnung außergewöhnlich viel Platz und Lebensqualität – mitten in der Stadt und dennoch angenehm ruhig gelegen.

Highlights:

- ca. **168 m² Wohnfläche**
- **5 Zimmer** mit großzügiger Raumstruktur
- ca. **30 m² Terrasse**
- ca. **150 m² Eigengarten**
- klassische Altbau-Details & Raumhöhen über 3,60 m
- ruhige Lage im historischen Stadlau
- umfassend saniertes Gebäude

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: ca. **29 m²**
- Esszimmer: ca. **29 m²**
- 3 weitere Zimmer: ca. **25 m² / 19 m² / 16 m²**
- Küche, Badezimmer, WC, Abstellraum
- großzügiger Vorraum

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

Zusätzlich erwerbbar: Studio (ca. 42 m²)

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