

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wien

Charmante 5-Zimmer Wohnung mit idyllischem Garten und Studio



Objekt-Nr. OM-434805

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **1.382.828 €**

Ansprechpartner:
Hertha Swoboda

1220 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1876
Etagen	1
Zimmer	5,00
Wohnfläche	209,00 m²
Nutzfläche	209,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	sofort
Zustand	saniert
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 5-Zimmer Wohnung im 2025 sanierten Altbau von 1876 mit prächtiger Fassade überzeugt durch ihre lichtdurchfluteten Räume. Die beeindruckende Raumhöhe von

ca. 3,60 m verleiht den Räumen Großzügigkeit und das unverwechselbare Flair eines klassischen Wiener Altbaus.

Das Gebäude ist das Schmuckstück im Zentrum von Stadlau im sehr beliebten 22. Bezirk

und versprüht einen ganz besonderen Charme. Treten Sie ein und überzeugen Sie sich von der außergewöhnlichen Atmosphäre, die von den hellen und großzügigen Räumen

ausgeht. Bereits im Vorzimmer zieht Sie das Besondere dieser Wohnung in Ihren Bann.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über ein großes Wohnzimmer und 3 Schlafzimmer.

Das Herzstück im Wohnzimmer ist ein historischer Kachelofen, der im Winter wohlige Wärme spendet.

Die Zimmer im hinteren Teil des Gebäudes mit Blick in den Garten verfügen über eine

idyllische Gewölbedecke, und die nicht ganz so großzügige Deckenhöhe lässt die Räume heimelig wirken und laden als Rückzugsort ein.

Eine weitere Besonderheit ist der kleine, aber feine Garten, der Sie zum Entspannen und Genießen einlädt und noch Möglichkeiten zur Gestaltung bietet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Kamin

Lage

Die Wohnung ist im Zentrum von Stadlau gelegen und punktet vor allem mit seiner TopLage und der perfekten Kombination aus urbaner Infrastruktur und der Nähe zu den

umliegenden Wiener Naherholungsgebieten Donauinsel, Alte Donau & Lobau mit

exzellenter Anbindung an die Innenstadt (U2 und S-Bahn sind fußläufig erreichbar, Nähe zu A22 und A23).

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Billa, Spar, Bipa, Ströck, Apotheke, Frisör, Post

Restaurants, Eissalon) sind nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Auch Schulen, Kindergärten, Spital, Ärztezentrum, Cineplexx und Donauzentrum sind im nahen Umkreis.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	208,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



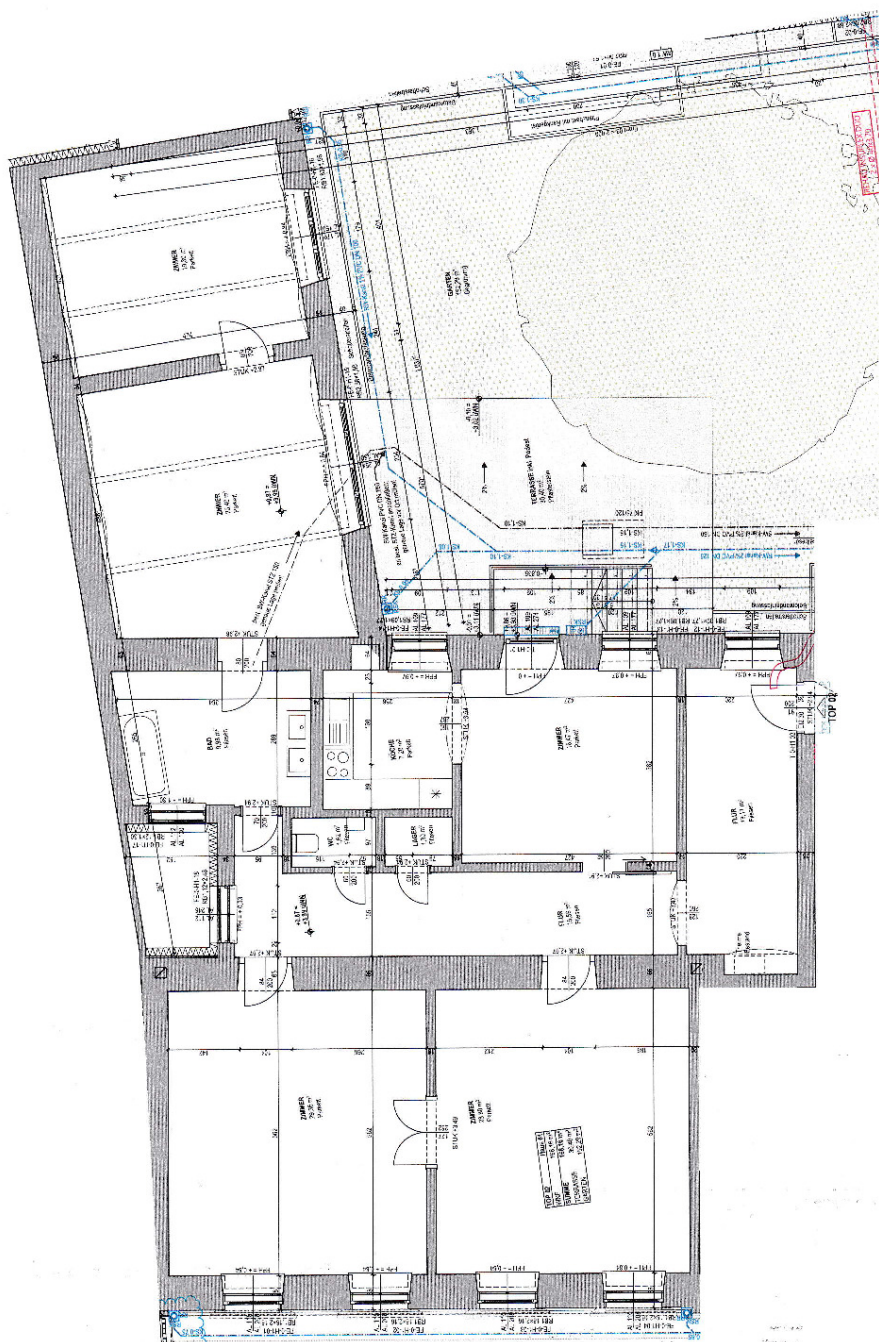
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



AUSFÜHRUNGSPLAN (BESTANDSPLAN)		PLANINHALT		€ 0,00 = +5,12 € WVR NULL M 1.75	
Schickgasse 3, 1220 Wien		Top 2 Haus 1			
NUMMER	INDEX	PROJ. NR.	PROJ.	PLANNR.	PLANINHALT
26.08.2024		2203	BP	2203_00_25	BEARBEITER CK/AG
26.08.2024					26.08.2025

Exposé - Anhänge

1. Exposé

Juwel
im
Herzen
von
Stadlau

Charmante 5-Zimmer Eigentumswohnung
mit idyllischem Garten
und Studio



OBJEKTbeschreibung

Diese 5-Zimmer Wohnung im 2025 sanierten Altbau von 1876 mit **prächtiger Fassade** überzeugt durch ihre **lichtdurchfluteten** Räume. Die beeindruckende **Raumhöhe** von ca. **3,60 m** verleiht den Räumen **Großzügigkeit** und das unverwechselbare **Flair** eines **klassischen Wiener Altbaus**.

Die Wohnung ist im **Zentrum von Stadlau** gelegen und punktet vor allem mit seiner **Top-Lage** und der **perfekten Kombination** aus **urbaner Infrastruktur** und der **Nähe** zu den umliegenden **Wiener Naherholungsgebieten** Donauinsel, Alte Donau & Lobau mit **exzellenter Anbindung an die Innenstadt** (U2 und S-Bahn sind fußläufig erreichbar, Nähe zu A22 und A23).

Alle Geschäfte des **täglichen Bedarfs** (Billa, Spar, Bipa, Ströck, Apotheke, Frisör, Post Restaurants, Eissalon) sind nur **wenige Minuten zu Fuß entfernt**. Auch **Schulen, Kindergärten, Spital, Ärztezentrum, Cineplexx** und Donauzentrum sind **im nahen Umkreis**.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause



Das Gebäude ist das **Schmuckstück** im **Zentrum von Stadlau** im sehr beliebten **22. Bezirk** und versprüht einen ganz **besonderen Charme**. Treten Sie ein und überzeugen Sie sich von der **außergewöhnlichen Atmosphäre**, die von den **hellen und großzügigen Räumen** ausgeht. Bereits im Vorzimmer zieht Sie das **Besondere dieser Wohnung** in Ihren Bann.



Ankommen & Wohlfühlen



Die **168 m² große 5-Zimmer Wohnung** ist Ihr wunderschönes, neues Zuhause und eignet sich hervorragend für Paare, für Familien und für Menschen, die das **Besondere lieben** und den Komfort einer **perfekten Infrastruktur** schätzen.



Das **Herzstück** im Wohnzimmer ist ein historischer **Kachelofen**, der im Winter **wohlige Wärme** spendet.

Die **Zimmer** im hinteren Teil des Gebäudes mit **Blick in den Garten** verfügen über eine **idyllische Gewölbedecke**, und die nicht ganz so großzügige Deckenhöhe lässt die Räume **heimelig** wirken und laden als **Rückzugsort** ein, eignen sich hervorragend als Schlafzimmer mit Ankleideraum, Kinderzimmer oder Lesezimmer mit Bibliothek.



Durchatmen & Entspannen



Eine weitere **Besonderheit** ist der kleine, aber feine **Garten**, der Sie zum **Entspannen und Genießen** einlädt und noch **Möglichkeiten zur Gestaltung** bietet.

Die **prächtige Birke** im Zentrum des Gartens ist ein wunder-schöner **Blickfang**, spendet im Sommer kühlenden Schatten und sorgt für ein **angenehmes Klima**.

Genießen Sie in der warmen Jahreszeit Ihr **Frühstück auf der Terrasse** mit Blick in Ihren Garten begleitet von herrlichem **Vogelgezwitscher**.

Idylle pur und das **in der Stadt!**

Die im Vorjahr gepflanzte **Liguster-Hecke** bietet Ihnen in naher Zukunft einen schönen **Sichtschutz**.

Sie gelangen **über das Esszimmer** auf die **Terrasse** und in Ihren **schönen Garten**.



Wohnen & Arbeiten

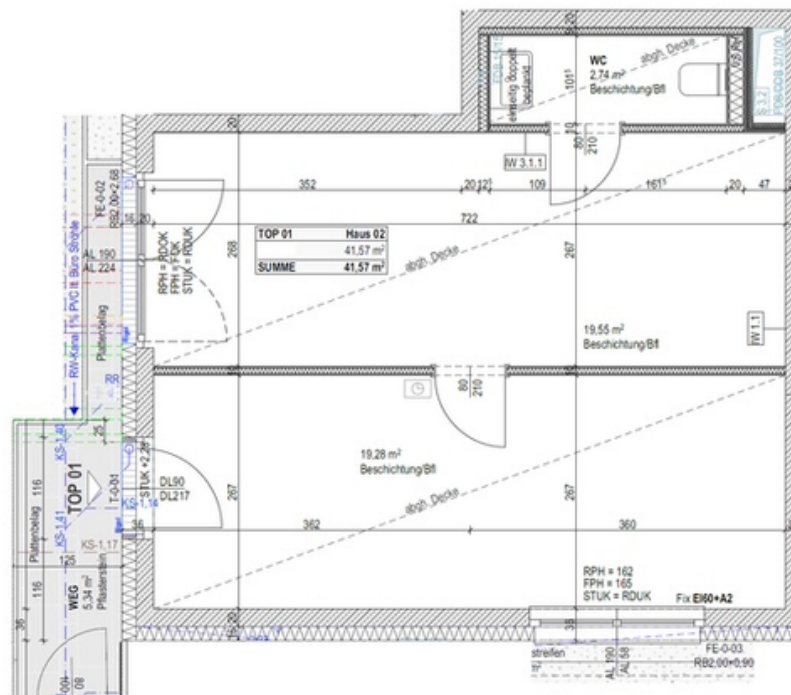
Ein **Studio** mit zwei Räumen und einer Toilette mit einer Größe von **41m²** bietet **vielfältige Verwendungsmöglichkeiten**: Büro, Home-Office, Praxisräume, privates Fitnessstudio, Gartenräume, Unterkunft für Au-pair, was auch immer am besten zu Ihrer aktuellen Lebenssituation passt.

Das Studio verfügt über eine **eigene Adresse**, eine Gegensprechanlage mit Video ist vorhanden und der **Briefkasten** befindet sich im **Eingangsbereich** des **Neugebäudes**.



PLAN

Studio Top 01 Haus 2



OBJEKTDATEN

- Wohnfläche: 168 m²
- 5 Zimmer: Wohnzimmer, Esszimmer, 3 Schlafzimmer
- zusätzlich 41 m² Studio: 2 Räume + Toilette befinden sich im Neugebäude, separater Zugang (Umwidmung zur Einliegerwohnung ist in Vorbereitung)
- Küche
- Badezimmer
- Toilette
- Abstellraum
- Fenster wurden 2025 erneuert:
straßenseitig Holzkastenfenster, hofseitig Kunststoff/Alu-Fenster
- 30 m² Terrasse und 152 m² Garten
- Fußboden: Parkettboden in den Wohnräumen
- Gasetagenheizung (Möglichkeit des Anschlusses an Erdwärme)
- gesamte Elektrik wurde 2025 erneuert
- A1- oder Magenta-Glasfaser vorbereitet
- Energiekennzahlen: HWB 208 Klasse F
- Gegensprechanlage mit Ton & Video (auch im Studio)
- Stellplatz: Tiefgaragenstellplatz im Neugebäude kann vom Bauträger erworben werden
- Kinderwagenabstellraum im Eingangsbereich, Fahrradabstellraum im Keller des Neugebäudes (mit Lift erreichbar)

Kaufpreis: € 1.382.228,-

Überzeugen Sie sich bei einer **Besichtigung vor Ort** von den **Besonderheiten dieses Juwels** im Zentrum von Stadlau!

Ich freu mich auf Ihren Anruf.

Der Verkauf der Wohnung erfolgt **privat ohne Makler!**

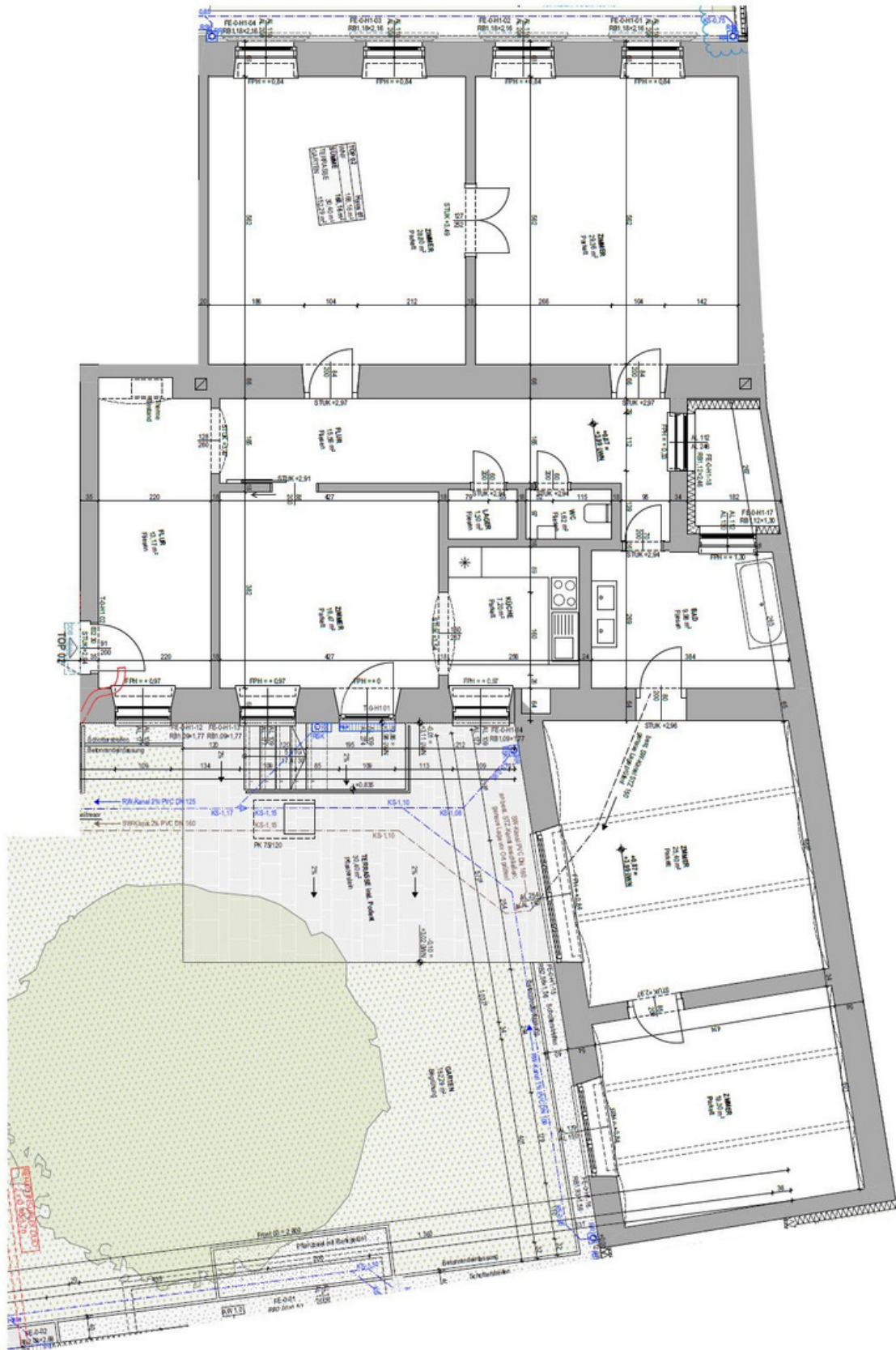
Terminvereinbarung

Mag. Hertha Swoboda

Tel: 0664/288 99 88



Wohnung Top 02 Haus 1



AUSFÜHRUNGSPLAN (BESTANDSPLAN)		PLANINHALT		±0,00 = ±1,2 t.MR.NULL	
Schickgasse 3, 1220 Wien		Top 2 Haus 1		M 1:75	
PLANUNG	INDEX	PROJ. NR.	PROJE.	PLAN NR.	BEZEICHN.
21.04.2025		2203	BP	2203_001B	20.04.2025