

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

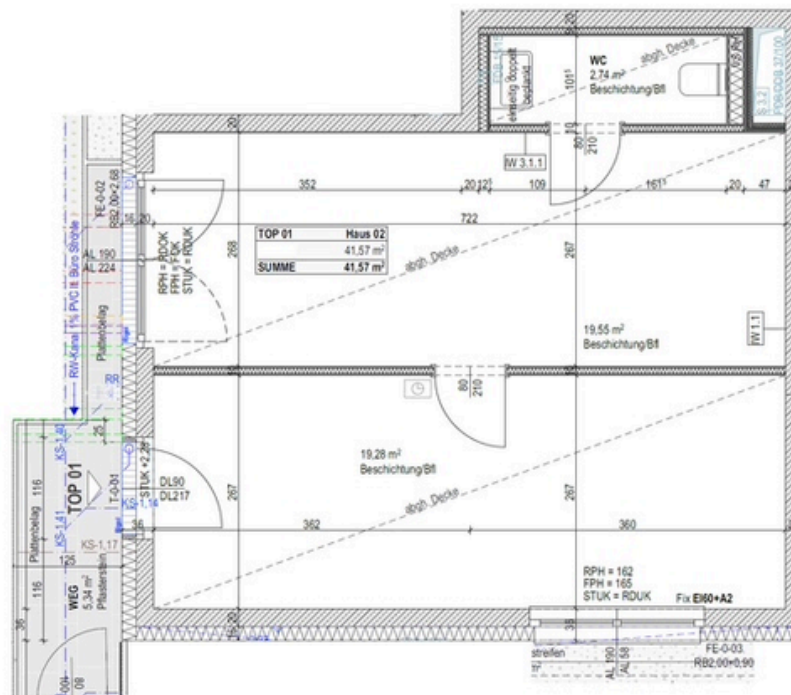
Ein **Studio** mit zwei Räumen und einer Toilette mit einer Größe von **41m²** bietet **vielfältige Verwendungsmöglichkeiten**: Büro, Home-Office, Praxisräume, privates Fitnessstudio, Gartenräume, Unterkunft für Au-pair, was auch immer am besten zu Ihrer aktuellen Lebenssituation passt.

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!**

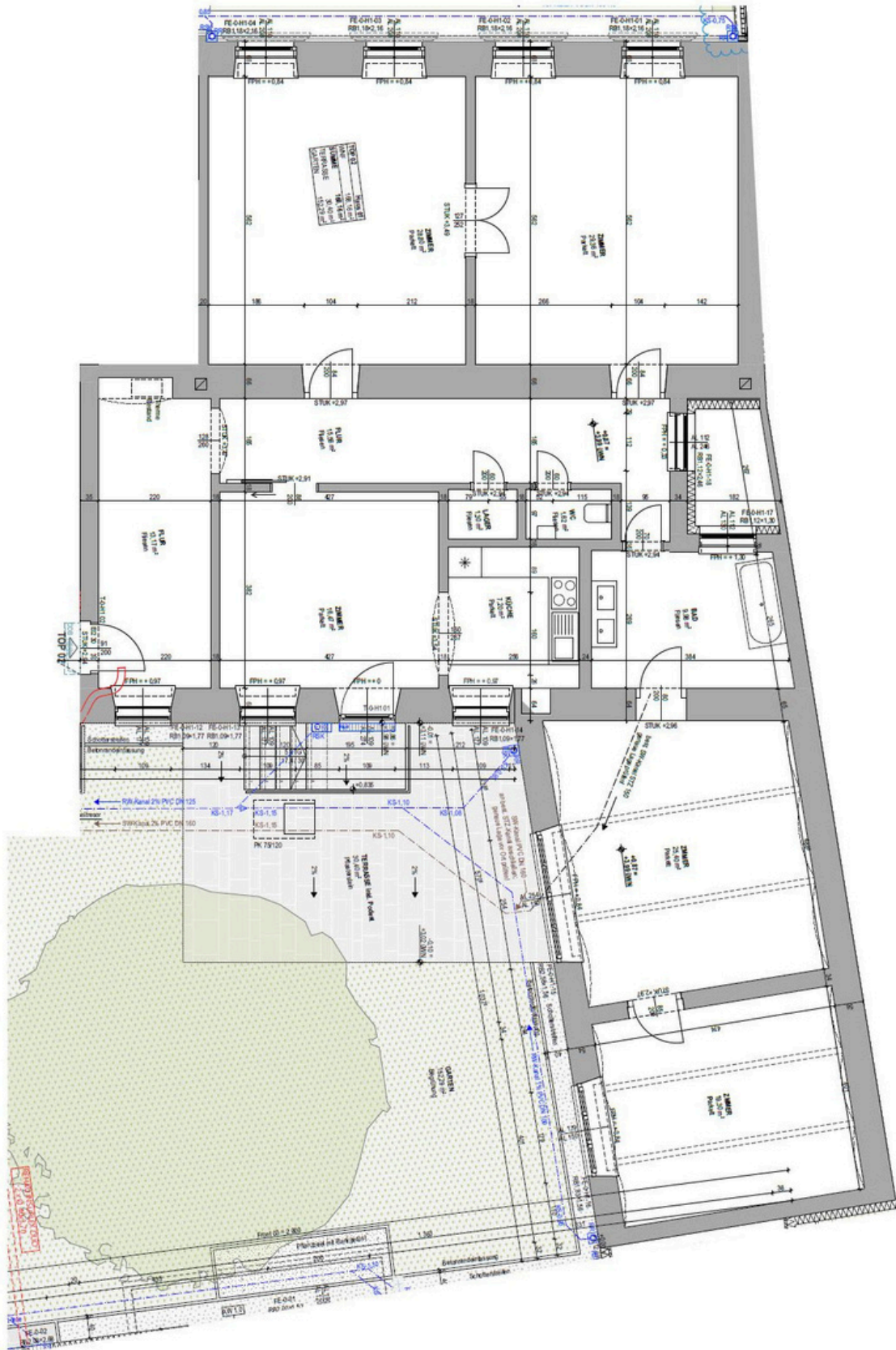
Terminvereinbarung

Mag. Hertha Swoboda

Tel: 0664/288 99 88



Wohnung Top 02 Haus 1



AUSFÜHRUNGSPLAN (BESTANDSPLAN)		PLANNUMM.		40.00 = +3,12 L.WR.MULL	
Schickgasse 3, 1220 Wien		Top 2 Haus 1		M 1:75	
PLANNUMM.	INDEX	PRO. NR.	PHASE	PLANNG.	BESTÄTIGT
24.06.2025		2280	GP	2200, 50 Jb	28.06.2025