TOWNHOUSE – Exklusives Wohnen auf 530 m² in Rodaun | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 23671

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

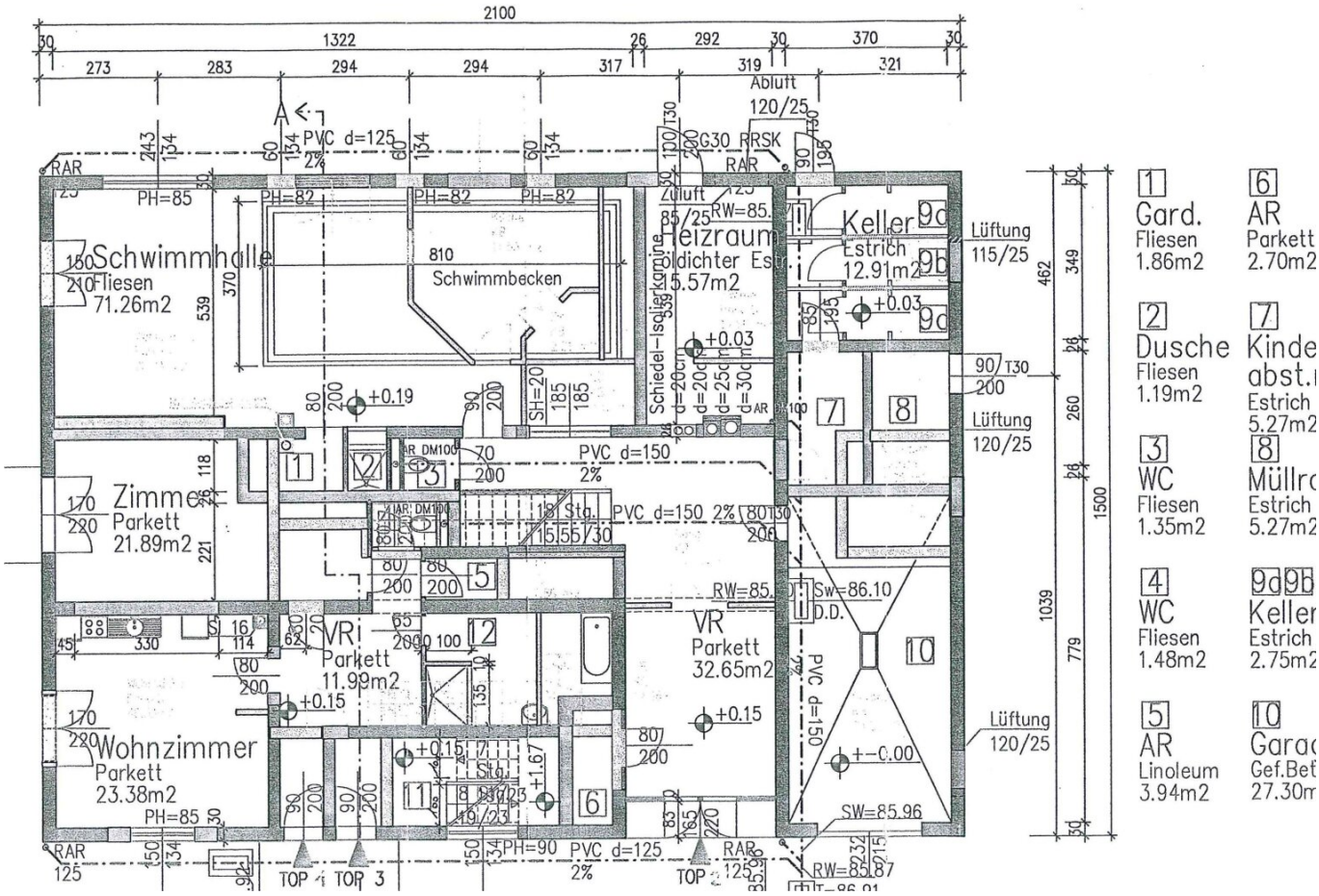
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	530,75 m²
Nutzfläche:	541,00 m²
Zimmer:	9,50
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	439,50 m²
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 149,27 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	1.900.000,00 €
Betriebskosten:	660,05 €
Heizkosten:	880,07 €
USt.:	242,02 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

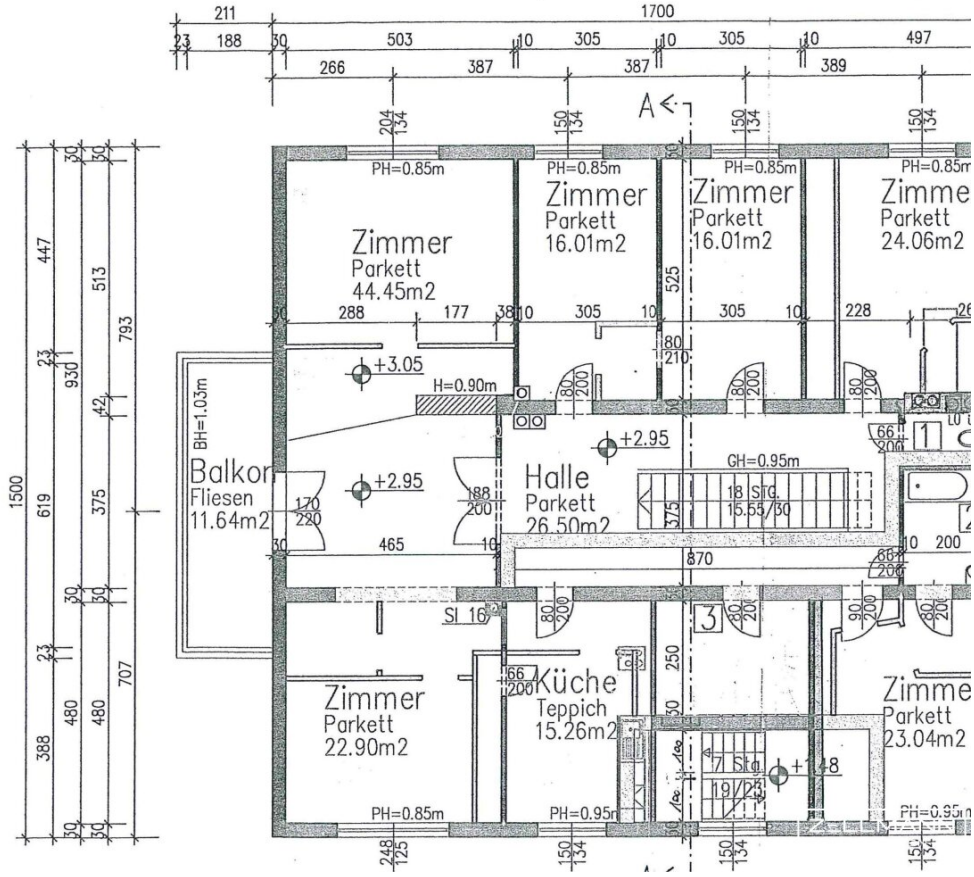
Ihr Ansprechpartner

ZELLMANN
IMMOBILIEN



2100
1322
273
283
294
294
317
319
321
Abluft
120/25
PVC d=125
2%
RAR
PH=85
PH=82
Schwimmhalle
Fliesen
71.26m2
810
Schwimmbecken
Zuluft
85/25
RW=85.
Heizraum
Schiedel-Isolierkamine
15.57m2
Keller
Estrich
12.91m2
Lüftung
115/25
+0.03
+0.19
Lüftung
120/25
Zimmer
Parkett
21.89m2
PVC d=150
2%
Sw=86.10
D.D.
VR
Parkett
11.99m2
VR
Parkett
32.65m2
+0.15
Wohnzimmer
Parkett
23.38m2
+-0.00
SW=85.96
PH=90
PVC d=125
2%
RW=85.87
TOP 4
TOP 3
TOP 2
1
Gard.
Fliesen
1.86m2
2
Dusche
Fliesen
1.19m2
3
WC
Fliesen
1.35m2
4
WC
Fliesen
1.48m2
5
AR
Linoleum
3.94m2
6
AR
Parkett
2.70m2
7
Kinde
abst.
Estrich
5.27m2
8
Müllr
Estrich
5.27m2
9d 9b
Keller
Estrich
2.75m2
10
Gara
Gef.Bet
27.30m

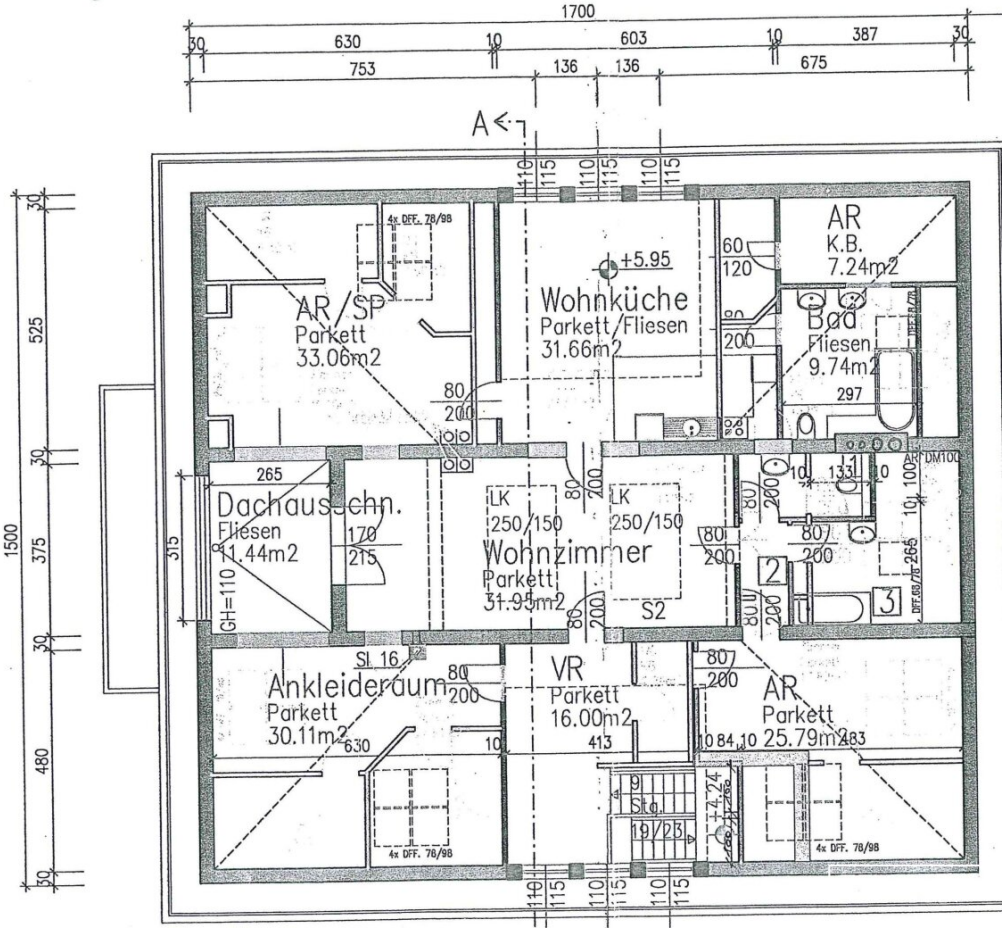
1.Obergeschoß



Dachgeschoß

11
Stgh.
Fliesen
8.48 m2

12
Bad
Fliesen
9.87m2



Objektbeschreibung

Zwei Wohneinheiten mit Privatgärten, Indoorpool, Dachterrasse & Garage

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Mehrgenerationenhaus | Wohnen & Arbeiten | Private Rückzugsoase

LAGE & UMGEBUNG

Dieses **einzigartige Townhouse** befindet sich in einer der **begehrtesten Wohnlagen im Süden Wiens** , in einer gepflegten, exklusiven **Garten- und Villengegend** mit **grünem, ruhigem Charakter**.

Die Umgebung bietet eine **ideale Verbindung von Natur und städtischem Komfort**:

? **Spazier- und Radwege** führen in wenigen Minuten zu den Weinbergen, entlang des Liesingbachs und in den Lainzer Tiergarten.

? Die **öffentliche Anbindung** ist hervorragend ausgebaut – Innenstadt und alle wichtigen Bezirke Wiens sind schnell erreichbar.

? **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Charakter der Lage:

- **Absolute Ruhelage**, eingebettet in Gärten und altem Baumbestand
- **Lichtdurchflutet**, freier Grünblick auf Obstgärten und Wienerwald
- **Urbanes Leben** und **gehobene Infrastruktur** in unmittelbarer Nähe

Fazit:

Eine Wohnlage für Menschen, die **hochwertige Lebensqualität**, **Ruhe und Natur** schätzen und dennoch den **Komfort urbaner Infrastruktur** genießen möchten.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Townhouse – zwei exklusive Wohneinheiten mit maximaler Flexibilität

Das Townhouse umfasst **zwei eigenständige Wohneinheiten**, die bei Bedarf **sehr flexibel miteinander kombiniert** oder weiterhin separat genutzt werden können.

Das Raumkonzept eröffnet **vielfältige Möglichkeiten**:

? **Mehrgenerationenhaus**

? **Wohnen & Arbeiten unter einem Dach**

? **Hauptwohnung + Gästebereich / Personalwohnung**

? **Familienhaus mit separater Jugend-/Elternetage**

? **Investitionsobjekt mit Vermietungsoptionen**

Die **bauliche Verbindung** der beiden Ebenen kann **ohne großen Aufwand** realisiert werden — sowohl **horizontal** als auch **vertikal** — je nach gewünschtem Nutzungskonzept.

Damit bietet das Townhouse einen **außergewöhnlichen Spielraum** für individuelle Wohnvisionen und passt sich **flexibel an sich verändernde Lebenssituationen** an.

EINHEIT 1 – MAISONETTE (EG + OG) MIT HALLENBAD & GARTEN

- **Gesamtnutzfläche ca. 542 m²**
- **Privatgarten ca. 332 m²**
- **Indoorpool** (ca. 71 m²) mit Ausgang in den Garten
- **Garage mit direktem Hauszugang**
- 4–5 Schlafzimmer, Galerie, großzügige Wohnräume
- **Südbalkon**, Kellerabteil

Besonderheiten:

? **Privates Hallenbad** – ganzjährig nutzbar

? **Großer, uneinsehbarer Garten** – ideal für Familien und Ruhesuchende

? Direkter Zugang zur Garage – komfortabel und sicher

EINHEIT 2 – DACHTERRASSENWOHNUNG MIT GARTEN

- **Nutzfläche ca. 200 m²**
- **Privatgarten ca. 107,5 m²**
- **Südterrasse** mit traumhaftem Fernblick
- 3 große Schlafzimmer, offener Wohnbereich mit **Kamin**
- 2 Badezimmer, Abstellraum, Kellerabteil

Besonderheiten:

? **Lichtdurchflutete Räume** mit unverbaubarem Grünblick

? **Terrasse & Garten** als private Rückzugsorte

? Ideal als **separate Wohneinheit** oder als Erweiterung zur Maisonette

FLEXIBLE NUTZUNG & VERBINDUNG DER WOHNEINHEITEN

Die beiden Einheiten befinden sich **innerhalb eines Gebäudeteils** und sind so angelegt, dass sie bei Bedarf **sehr einfach miteinander verbunden** oder **autark genutzt** werden können.

Verbindungsmöglichkeiten:

? **ohne großen baulichen Aufwand** realisierbar

? **flexible Gestaltung** von Zugängen und Raumaufteilung

? Nutzung als **eine großzügige Gesamtwohnfläche** oder **zwei unabhängige Einheiten**

Anwendungsbeispiele:

? **Mehrgenerationenhaus**

? **Wohnen & Arbeiten unter einem Dach**

? **Hauptwohnung + Gästebereich / Personalwohnung**

? **Familienhaus mit separater Jugend-/Elternetage**

? **Investitionsobjekt mit Vermietungspotenzial**

Das Townhouse bietet Raum für persönliche Wohnvisionen und lässt sich optimal an individuelle Lebensphasen und Bedürfnisse anpassen.

TECHNISCHE DATEN (beide Einheiten)

- **Baujahr:** 1965
- **Generalsanierung:** 2020
- **Bauweise:** Massiv, Ziegel
- **Heizung:** Gas, Zentralheizung
- **Energieausweis gültig bis:** 11.02.2029
    - **HWB:** E / 149,27 kWh/m²a
    - **fGEE:** E / 2,56
- **Zustand:** gepflegt, sofort beziehbar

KOSTEN

Kaufpreis: € 1.900.000,-

Betriebskosten gesamt: ca. € 2.344,73 monatlich (inkl. BK, Heizung, Rücklagen, USt)

FAZIT – DAS PERFEKTE TOWNHOUSE FÜR VIELE LEBENSMODELLE

- **Zwei exklusive Wohneinheiten – flexibel kombinierbar**
- **Indoorpool & private Gärten**
- **Garage und Keller inklusive**
- **Ruhige Toplage im Grünen – urbanes Leben in Reichweite**
- **Ideal als Mehrgenerationenhaus, Wohnen & Arbeiten oder Investment**

? **Eine Immobilie mit unendlichen Möglichkeiten und besonderem Charme!**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.