

**Exklusive Dachgeschosswohnung mit Terrasse -
Wohnkomfort im Grünen | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23669

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	210,77 m²
Nutzfläche:	199,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	107,50 m²
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 149,27 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	262,12 €
Heizkosten:	349,49 €
USt.:	96,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

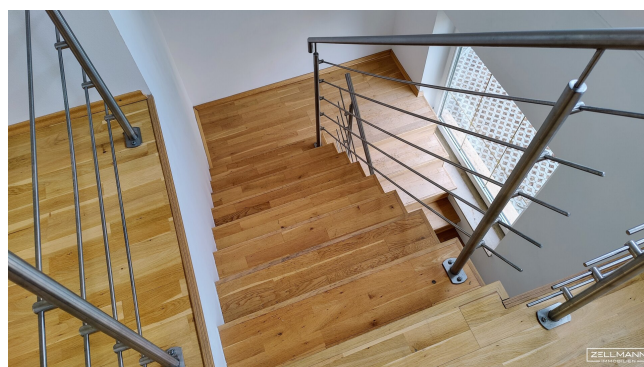












11	Stgh. Fliesen 6,44 m ²
12	Bad Fliesen 9,87 m ²



Objektbeschreibung

Urbanes Wohnen mit Weitblick und Rückzug ins Grüne

In begehrter Lage von **Wien Rodaun** erwartet Sie diese außergewöhnliche **4/5-Zimmer-Dachgeschosswohnung** mit einer Wohnfläche von rund **210 m²**, einer sonnigen **Terrasse** ?? sowie einem privaten **Garten** ? mit ca. 110 m². Die Wohnung befindet sich im **Dachgeschoss von Haus 2** einer gepflegten Wohnhausanlage in der **Feldgasse** – ein idealer Rückzugsort mit hohem Wohnkomfort und naturverbundener Lebensqualität ?.

? Highlights der Immobilie

- ?? **3 großzügige Zimmer** mit flexibler Nutzung als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer
- ? **Lichtdurchfluteter Wohnbereich** mit Terrassenausgang
- ??? **geräumige Wohnküche** mit schönem Fernblick
- ?? **Südseitige, uneinsehbare Terrasse** mit ca. 10 m² Fläche
- ? **Privater Garten** mit ca. 110 m² – absolut ruhig gelegen und mit **unverbaubarem Grünblick**
- ? **Zwei moderne Badezimmer**
- ? **ebenerdiges Kellerabteil** vorhanden

? Außenbereich: Ihre private Ruheoase

Ein echtes **Alleinstellungsmerkmal** dieser Wohnung ist der großzügige **Eigengarten** mit rund 110 m², der direkt zur Wohnung gehört. Der Garten liegt in einem **absolut ruhigen und uneinsehbaren Bereich** der Liegenschaft und eröffnet einen **freien, grünen Fernblick** ins unverbaute Umfeld.

Ob als **Spielwiese für Kinder** ?, **Rückzugsort im Liegestuhl** ? oder als **Gartenparadies mit Blumen und Kräutern** ?? – dieser Außenbereich mit Blick auf die angrenzenden Obstgärten garantiert **höchste Lebensqualität** und **naturnahes Wohnen**.

? Raumaufteilung laut Grundriss

Die Wohnung bietet eine durchdachte und großzügige Gliederung:

- ?Großzügiger Eingangsbereich
- ?? Wohnküche mit Essbereich
- ?Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit angeschlossener Terrasse und offenem Kamin
- ?? Drei separat begehbare Schlafzimmer
- ? Zwei voll ausgestattete Badezimmer
- ? Südterrasse mit ca. 10 m²
- ? Eigengarten mit ca. 110 m²

? Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft liegt in einer **ruhigen Wohngegend im Herzen von Wien Rodaun** mit idealer Erreichbarkeit und Nahversorgung:

- ? **Öffentliche Anbindung:** S-Bahn, Straßenbahn und Buslinien in wenigen Gehminuten
 - Der Bahnhof Liesing (S-Bahn) ist mit dem Bus in nur wenigen Minuten erreichbar
- ? **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Friseur uvm. in Gehdistanz
- ? **Bildung & Betreuung:** Kindergärten, Volksschulen sowie das Gymnasium Kollegium Kalksburg in unmittelbarer Gehdistanz
- ? **Ärztliche Versorgung:** Ärzte, Kliniken und Apotheken in der Nähe
- ? **Grünflächen & Freizeit:** Spazierwege, Parks und Naherholungsgebiete rund um den Liesingbach, sowie der Lainzer Tiergarten, Tennisanlagen in unmittelbarer Nähe

? Besichtigung & Kontakt

Lassen Sie sich von dieser **einmaligen Gelegenheit** begeistern und erleben Sie **exklusives Wohnen in Wien-Liesing**.

? **Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin** – wir freuen uns auf Ihre Anfrage! ?

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap