

## **Rodaun: "Architektonische Präsenz zwischen Wien und Perchtoldsdorf" | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25454**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien            |
| Baujahr:                      | 2016                 |
| Zustand:                      | Gepflegt             |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 265,00 m²            |
| Zimmer:                       | 7,50                 |
| Bäder:                        | 3                    |
| WC:                           | 3                    |
| Terrassen:                    | 4                    |
| Stellplätze:                  | 3                    |
| Heizwärmebedarf:              | C 95,70 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,39               |
| Kaufpreis:                    | 1.195.000,00 €       |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

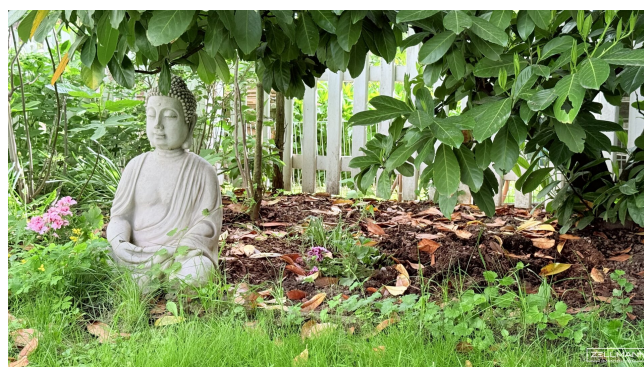
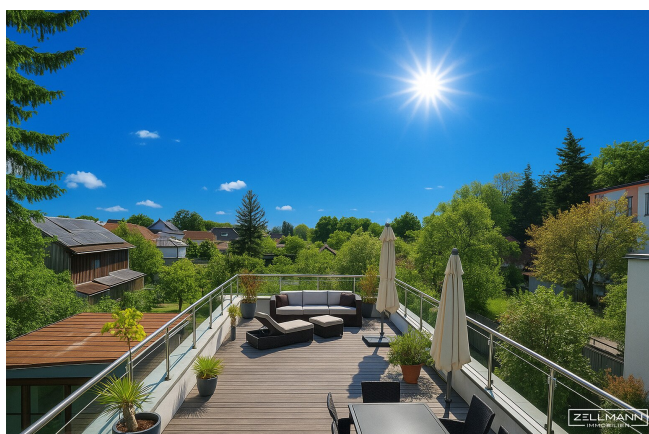


**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien























# Objektbeschreibung

## Residenz in absoluter Grünruhelage!

Architektonische Präsenz zwischen Wien und Perchtoldsdorf

**QUICKREAD: Alles auf einen Blick**

Objekttyp: Exklusive Residenz in absoluter Grünruhelage

Lage: Hochstraße 7, 1230 Wien – an der Grenze zu Perchtoldsdorf

Wohnnutzfläche: ca. 265 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 325 m<sup>2</sup>

Terrassenflächen: ca. 126 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen

Zimmer: 7,5

Bäder: 3

Stellplätze: mehrere Fahrzeuge im Innenhof möglich

Carport: vorhanden

Zufahrt: komfortabel über automatisches Garagentor

Baujahr: 1994

Generalsanierung: 2016

Dacherneuerung: 2022

Heizung: Fußbodenheizung (Gas) | Fernwärme optional ab 2026 oder einfach auf Luft/Wärmepumpe umrüstbar

Besonderheit: außergewöhnlich großzügiger Stauraum unter der Gartenterrasse

VB: € 1.195.000,–

**Eine Adresse mit Haltung**

An der Schnittstelle zwischen Wien und dem historischen Perchtoldsdorf entsteht ein

Lebensraum, der urbane Infrastruktur mit landschaftlicher Weite verbindet.

Diese Liegenschaft liegt diskret zurückversetzt und öffnet sich nach hinten vollständig ins Grüne – mit freiem Blick auf unbebaute Flächen.

Ruhe. Licht. Weite.

Ein Rückzugsort für Menschen, die Privatsphäre schätzen und Qualität erkennen.

???

#### **Eine Residenz von außergewöhnlicher Präsenz**

Architektur entfaltet hier Wirkung über drei Ebenen – großzügig, klar, selbstverständlich elegant.

Raumhöhen von bis zu vier Metern verleihen dem Wohnbereich eine fast skulpturale Wirkung. Großflächige Verglasungen mit Raffstores inszenieren Licht und Natur wie ein lebendiges Gemälde.

Die Materialwahl folgt einem kompromisslosen Anspruch: geölte Eiche, Naturstein, maßgefertigte Tischlerelemente, moderne Badarchitektur.

Nichts wirkt beliebig. Alles wirkt stimmig.

Hier entsteht ein Wohngefühl von diskreter, internationaler Klasse.

#### **Wohnen als Inszenierung von Raum und Licht**

Der offene Wohn-Ess-Bereich bildet das Zentrum dieser Residenz.

Die Raumhöhe, die Blickachsen und der fließende Übergang auf die Terrassen schaffen eine Atmosphäre von Weite und Leichtigkeit.

Ein stilvoll integrierter Kamin setzt einen architektonischen Akzent.

Die maßgefertigte Tischlerküche mit Granitplatte und hochwertiger Geräteausstattung verbindet Designästhetik mit technischer Präzision.

Großzügigkeit ist hier kein Versprechen — sie ist Realität.

#### **Flexible Nutzung mit zusätzlichem Zugang im Erdgeschoss**

Ein besonderes Qualitätsmerkmal dieser Immobilie ist der zusätzliche Eingang im

Erdgeschoss, der neue Möglichkeiten eröffnet.

So eignet sich das Haus nicht nur als exklusive Familienresidenz, sondern ebenso ideal für eine repräsentative Büronutzung, eine Praxislösung oder einen separaten Wohnbereich für Jugendliche oder Gäste.

Diese architektonische Flexibilität schafft ein Wohnkonzept, das Privatsphäre und Funktion auf höchstem Niveau verbindet.

#### **Private Rückzugsbereiche mit Charakter**

Die oberen Ebenen bieten Rückzugsräume von außergewöhnlicher Qualität.

Ein Masterbereich mit begehbare Garderobe, großzügige Zimmer, weiterer Terrassen und moderne Bäder schaffen ein Ambiente, das Ruhe und Repräsentation in Balance bringt.

Die klare architektonische Struktur erlaubt flexible Nutzung — ob als exklusive Familienresidenz oder in Kombination mit anspruchsvollem Arbeiten von zuhause.

#### **Außenflächen mit Panoramaqualität**

Rund 126 m<sup>2</sup> Terrassenfläche auf vier Ebenen erweitern den Wohnraum ins Freie.

Die Hauptterrasse eröffnet einen unverbaubaren Grünblick. Weitere Terrassenebenen schaffen private Rückzugsorte für jede Tageszeit.

Der gepflegte Garten bildet eine geschützte Oase – ruhig, sonnig, hochwertig eingebettet.

#### **Stauraum neu gedacht**

Ein klassischer Keller wurde hier bewusst durch eine intelligentere Lösung ersetzt:

Unter der Gartenterrasse befindet sich ein außergewöhnlich großzügiger Stauraumbereich, der in Dimension und Nutzbarkeit weit über herkömmliche Kellerräume hinausgeht.

Ob Lager, Hobbybereich oder funktionale Erweiterung – diese Fläche bietet Substanz mit Mehrwert.

#### **Optimale Parkmöglichkeiten direkt am Objekt**

Der an das Haus angrenzende Gartenbereich im Hinterhof bietet hervorragendes Potenzial zur Umgestaltung in eine großzügige Stellfläche für mehrere Fahrzeuge.

Ein Carport ist bereits vorhanden.

Die Zufahrt erfolgt komfortabel über ein automatisches Garagentor, das diskrete und sichere Erreichbarkeit gewährleistet.

Privates Parken auf eigenem Grund – ein nicht zu unterschätzender Luxus in dieser Lage.

#### **Lagequalität mit internationalem Anspruch**

Diese Adresse verbindet Wiener Stadtkomfort mit Perchtoldsdorfer Lebensqualität.

Natur beginnt hier vor der Haustüre – Wienerwald, Heide, Weinberge.

Gleichzeitig sind Schulen, Infrastruktur, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Nahversorgung bequem erreichbar.

Eine Lage, die Ruhe, Wertstabilität und Lebensqualität in sich vereint.

#### **Zusammenfassung**

Diese Immobilie ist keine gewöhnliche Liegenschaft.

Sie ist eine Residenz mit architektonischer Präsenz.

Mit Großzügigkeit in Raum und Außenflächen.

Mit Substanz, Stil und langfristiger Werthaltigkeit.

Ein diskretes Statement für Menschen, die Exzellenz als selbstverständlich betrachten.

**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.

#### **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich

sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

## **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap