

**Raum für Leben, Arbeiten und Entfaltung – Gartenresidenz
mit Indoor-Pool, Garage & neuer Luftwärmepumpe |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25656

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	248,72 m ²
Nutzfläche:	342,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	331,41 m ²
Keller:	5,00 m ²
Kaufpreis:	950.000,00 €
Betriebskosten:	397,93 €
USt.:	39,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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



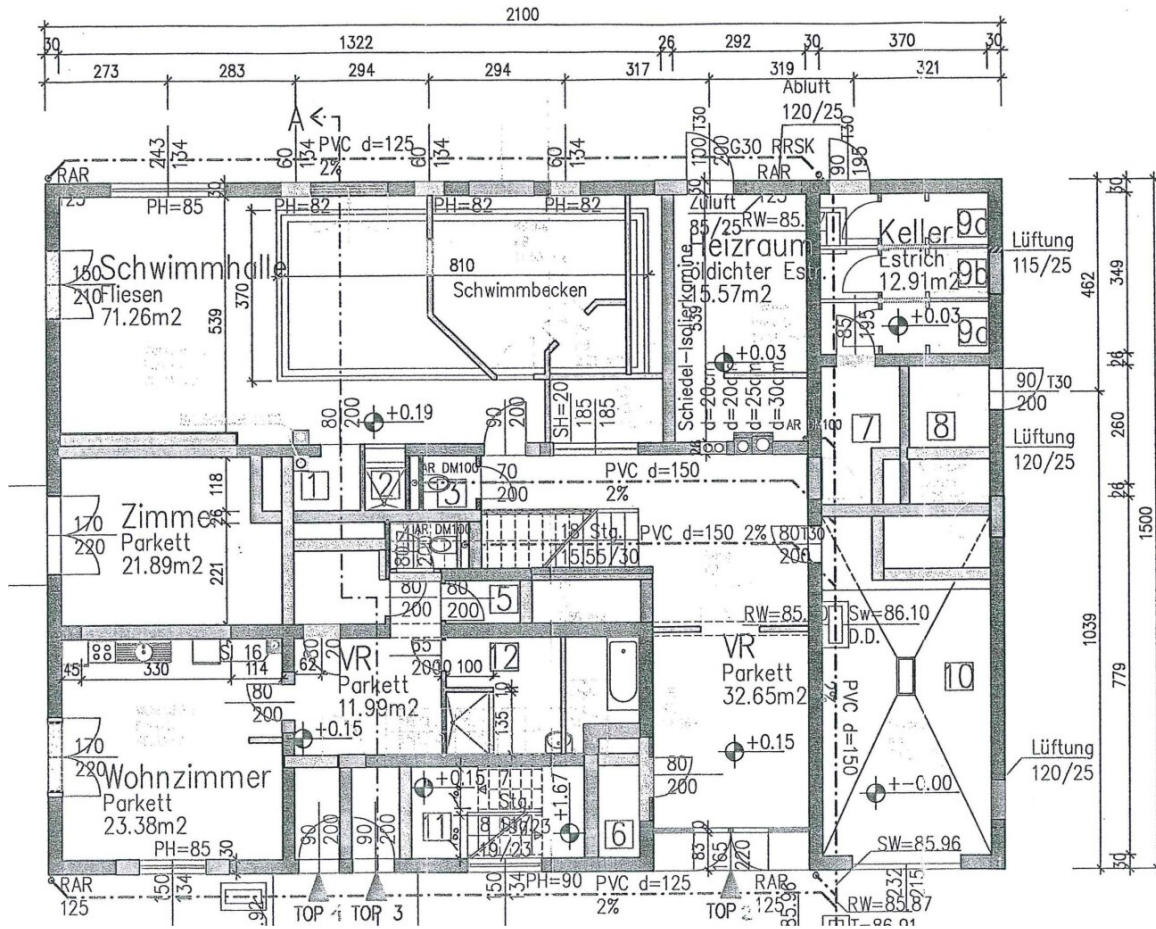






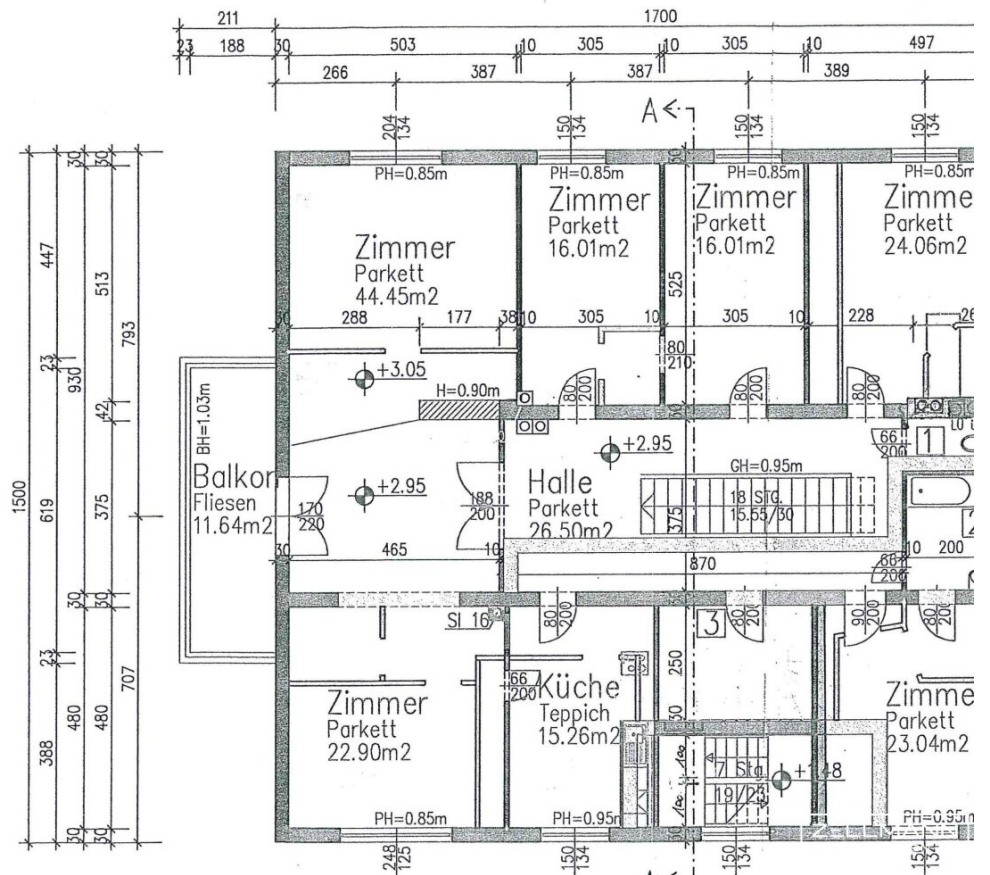






- | | |
|-------------------------------|---|
| 1 Gard.
Fliesen
1.86m² | 6 AR
Parkett
2.70m² |
| 2 Dusche
Fliesen
1.19m² | 7 Kinde
abst. I
Estrich
5.27m² |
| 3 WC
Fliesen
1.35m² | 8 Müllr
Estrich
5.27m² |
| 4 WC
Fliesen
1.48m² | 9a Keller
Estrich
2.75m² |
| 5 AR
Linoleum
3.94m² | 10 Garage
Gef. Bet
27.30m² |

1.Obergeschoß



Objektbeschreibung

Hausgefühl auf zwei Ebenen – großzügige Gartenresidenz mit Indoor-Potenzial, XXL-Garage & neuer Luftwärmepumpe

Diese außergewöhnliche Maisonette vereint das Wohngefühl eines Hauses mit einer seltenen Großzügigkeit und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf zwei Ebenen eröffnet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit klarer Struktur, solider Bauqualität und einem Ambiente, das sowohl Wohnkomfort als auch Entwicklungspotenzial bietet.

Die Kombination aus privatem Garten, großzügigen Innenflächen und einer modernen, neu errichteten Heiztechnik macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit für Käufer, die Raum, Flexibilität und Zukunftssicherheit suchen.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Hausartige Maisonette auf zwei Ebenen
- Großzügige Wohnflächen mit klarer Struktur
- Eigengarten mit hoher Privatsphäre
- Indoor-Poolbereich mit ca. 71 m² Nutzfläche
- Umnutzung in Wohn-, Arbeits- oder Praxisfläche möglich
- Direkter Terrassenzugang aus dem Poolbereich
- Große Garage mit direktem Zugang in die Wohnung
- Neue Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung für modernen Wohnkomfort
- Klassische Bauweise mit hochwertiger Substanz
- Ruhige, grüne Wohnlage

Wohnen mit Raum, Struktur und Alltagstauglichkeit

Die Wohnbereiche überzeugen durch ihre Großzügigkeit, klare Linienführung und ein angenehmes Raumgefühl. Hochwertige Parkettböden, großzügige Fensterflächen und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Die Verbindung zwischen Innen- und Außenraum gelingt harmonisch und unterstreicht den hausartigen Charakter dieser Immobilie.

Indoor-Pool oder außergewöhnlicher Wohnraum – maximale Flexibilität

Ein zentrales Highlight ist der bestehende Indoor-Poolbereich, der aktuell eine großzügige, eigenständige Fläche darstellt.

Gleichzeitig eröffnet sich hier eine besonders attraktive Möglichkeit: Der Pool kann entfernt werden, wodurch ein außergewöhnlich großer Raum mit direktem Ausgang auf die Terrasse entsteht.

Ob als zusätzliches Wohnzimmer, repräsentativer Wohnsalon oder als separater Arbeitsbereich – etwa für Büro, Praxis oder Atelier – dieser Bereich bietet ein enormes Potenzial zur individuellen Gestaltung. Diese Flexibilität stellt einen wesentlichen Mehrwert dar und hebt die Immobilie deutlich vom Markt ab.

Rückzugsbereiche im Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet mehrere gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume nutzen lassen. Eine offene Galerie schafft zusätzliche Großzügigkeit und verbindet die Räume auf elegante Weise.

Die Struktur ist klar, funktional und vielseitig nutzbar – ideal für unterschiedlichste Wohnkonzepte.

Garage mit direktem Zugang – echter Hauskomfort

Ein besonders komfortables Detail ist die großzügige Garage mit direktem Zugang in die Wohnung. Dieses Merkmal unterstreicht den Hauscharakter und bietet im Alltag einen spürbaren Mehrwert – bequem, sicher und wetterunabhängig.

Moderne Heiztechnik als starkes Zukunftsargument

Die neu installierte Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung stellt einen entscheidenden Vorteil dieser Immobilie dar.

Der zukünftige Eigentümer profitiert von einer modernen, energieeffizienten und nachhaltigen Heizlösung, die nicht nur den Wohnkomfort erhöht, sondern auch langfristig wirtschaftlich überzeugt.

Außenflächen und Garten

Der private Garten präsentiert sich als ruhige, grüne Rückzugsoase mit gewachsenem Bestand und angenehmer Privatsphäre. Die großzügige Fläche bietet vielfältige

Nutzungsmöglichkeiten und ergänzt das Wohnkonzept ideal.

Die direkte Verbindung von Wohnbereich und Garten schafft ein besonders stimmiges und hochwertiges Gesamtbild.

Lagequalität zwischen Natur und Stadtanbindung

Die Wohnung befindet sich in **Wien-Rodaun**, einer der begehrtesten und zugleich idyllischsten Wohnlagen im 23. Bezirk. Diese Umgebung steht für eine selten gewordene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Unmittelbar angrenzend eröffnen sich der Wienerwald sowie die Ausläufer des Lainzer Tiergartens – ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen. Die umliegenden Obstgärten und Weinberge prägen das Landschaftsbild und verleihen der Lage ihren unverwechselbaren Charakter.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend: Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie das Einkaufszentrum Riverside sind bequem erreichbar. Die öffentliche Anbindung erfolgt über Buslinien sowie die nahegelegene Schnellbahn-Station Wien Liesing, wodurch das Stadtzentrum zügig erreichbar ist.

Rodaun vereint damit Ruhe, Natur und Lebensqualität auf einem Niveau, das in Wien nur selten zu finden ist – eine Lage für Menschen, die bewusst hochwertig wohnen möchten.

Zusammenfassung

Eine Immobilie mit außergewöhnlicher Substanz, beeindruckender Großzügigkeit und seltenem Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus flexiblem Raumkonzept, Indoor-Potenzial, privatem Garten, direkter Garage und moderner Heiztechnik bietet ein Wohnkonzept, das sich individuell anpassen lässt.

Ein Zuhause für Menschen, die nicht nur Raum suchen – sondern Möglichkeiten.

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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

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