

**„Wohnen über den Dächern von Rodaun – Licht, Ruhe und
Gartenidylle vereint“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25657

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:	210,77 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	107,50 m²
Keller:	5,00 m²
Kaufpreis:	850.000,00 €
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

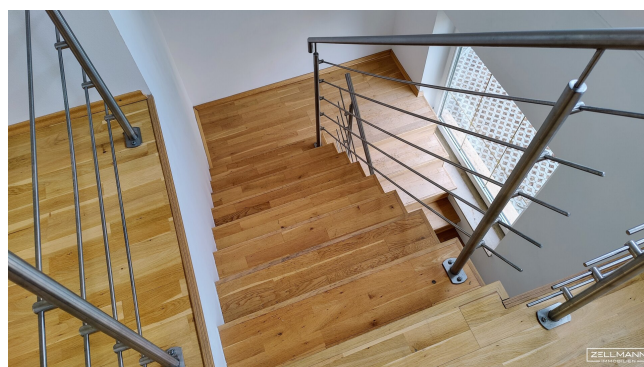












11	Stgh. Fliesen 6,44 m ²
12	Bad Fliesen 9,87 m ²



Objektbeschreibung

Modernes Wohnen mit Gartenidylle und neuer Energietechnik – Exklusive Dachgeschosswohnung in Wien-Rodaun

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint Großzügigkeit, Ruhe und naturnahes Wohnen auf eindrucksvolle Weise. Mit weitläufigen Wohnflächen, lichtdurchfluteten Räumen und einem privaten Garten eröffnet sich hier ein Wohngefühl, das sowohl Rückzug als auch repräsentatives Leben ermöglicht. Besonders hervorzuheben: Für den zukünftigen Eigentümer wird eine neue, moderne Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung errichtet – ein klares Statement für nachhaltiges, energieeffizientes Wohnen und langfristige Wertstabilität.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 210,77 m²
- Gartenfläche: ca. 107,5 m²
- Terrasse: ca. 11,44 m²
- Zimmer: 4,5
- Badezimmer: 2
- WC: 2
- Etage: Dachgeschoss
- Baujahr: 1980, Generalsanierung ca. 2020
- Kaufpreis: € 850.000
- Absolute Ruhelage mit Grünblick
- Neue Luftwärmepumpe + Fußbodenheizung wird für Käufer errichtet

Wohnen mit Raum, Licht und Alltagstauglichkeit

Der zentrale Wohnbereich beeindruckt durch seine Offenheit und Helligkeit. Großzügige Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre und verbinden Innenraum und Außenwelt auf angenehme Weise. Der Wohn- und Essbereich geht fließend ineinander über und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse – ein idealer Ort für entspannte Stunden im

Freien.

Die angrenzende Wohnküche überzeugt mit ausreichend Platz und einem schönen Blick ins Grüne. Hochwertige Parkettböden und die klare architektonische Linie verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz. Der vorhandene Kamin sorgt zusätzlich für eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstreicht den Charakter dieser Immobilie.

Rückzugsbereiche im Dachgeschoss

Die Schlafzimmer sind gut dimensioniert und flexibel nutzbar – ob als klassischer Schlafbereich, Homeoffice oder Kinderzimmer. Die Dachschrägen schaffen eine besondere Wohnqualität und verleihen den Räumen eine ruhige, behagliche Atmosphäre.

Zwei modern ausgestattete Badezimmer bieten Komfort auf hohem Niveau und ermöglichen auch größeren Haushalten ein entspanntes Zusammenleben. Die durchdachte Raumaufteilung laut Grundriss sorgt für eine klare Trennung zwischen Wohn- und Ruhebereichen.

Bauqualität und Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch ihre massive Bauweise sowie eine hochwertige Ausstattung mit Parkett-, Fliesen- und Steinböden. Große Fensterflächen sorgen für ausgezeichnete Lichtverhältnisse und unterstreichen die offene Raumwirkung.

Ein wesentliches Highlight ist die für den Käufer vorgesehene Neuerrichtung einer Luftwärmepumpe in Kombination mit moderner Fußbodenheizung. Diese Investition bringt nicht nur spürbaren Wohnkomfort, sondern auch eine deutliche Verbesserung der Energieeffizienz und Zukunftssicherheit der Immobilie.

Außenflächen und Garten

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal ist der private Eigengarten mit rund 110 m². In absolut ruhiger und uneinsehbarer Lage gelegen, eröffnet sich hier ein freier Blick ins unverbaute Grün. Dieser Außenbereich schafft eine seltene Kombination aus Privatsphäre und Naturverbundenheit.

Ob als Rückzugsort, Spielbereich oder persönlicher Garten – hier entsteht Lebensqualität, die man täglich spürt.

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 seltene Verbindung aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Unmittelbar angrenzend befinden sich der Wienerwald sowie die Ausläufer des Lainzer

Tiergartens – ideale Voraussetzungen für Freizeitaktivitäten wie Spazieren, Laufen oder Radfahren. Die umliegenden Obstgärten und Weinberge verleihen der Lage ihren besonderen, fast ländlichen Charakter.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur ausgezeichnet: Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie das Einkaufszentrum Riverside sind rasch erreichbar. Die öffentliche Anbindung erfolgt über Buslinien sowie die nahegelegene Schnellbahn-Station Wien Liesing, wodurch eine komfortable Verbindung in die Wiener Innenstadt gewährleistet ist.

Rodaun steht damit für Lebensqualität auf hohem Niveau – ruhig, grün und dennoch bestens angebunden.

Zusammenfassung

Diese Dachgeschosswohnung bietet eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, Licht, Garten und absoluter Ruhelage in einer der schönsten Wohngegenden Wiens. Die geplante Installation einer neuen Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung stellt einen wesentlichen Mehrwert dar und macht die Immobilie auch technisch zukunftsfit.

Ein Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und eine besondere Lage legen.

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