

**Energieeffiziente Villa mit Bungalow & Pool – herrliche  
Ruhelage im Villenviertel von Wien-Rodaun | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24223**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	358,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.500.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

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

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

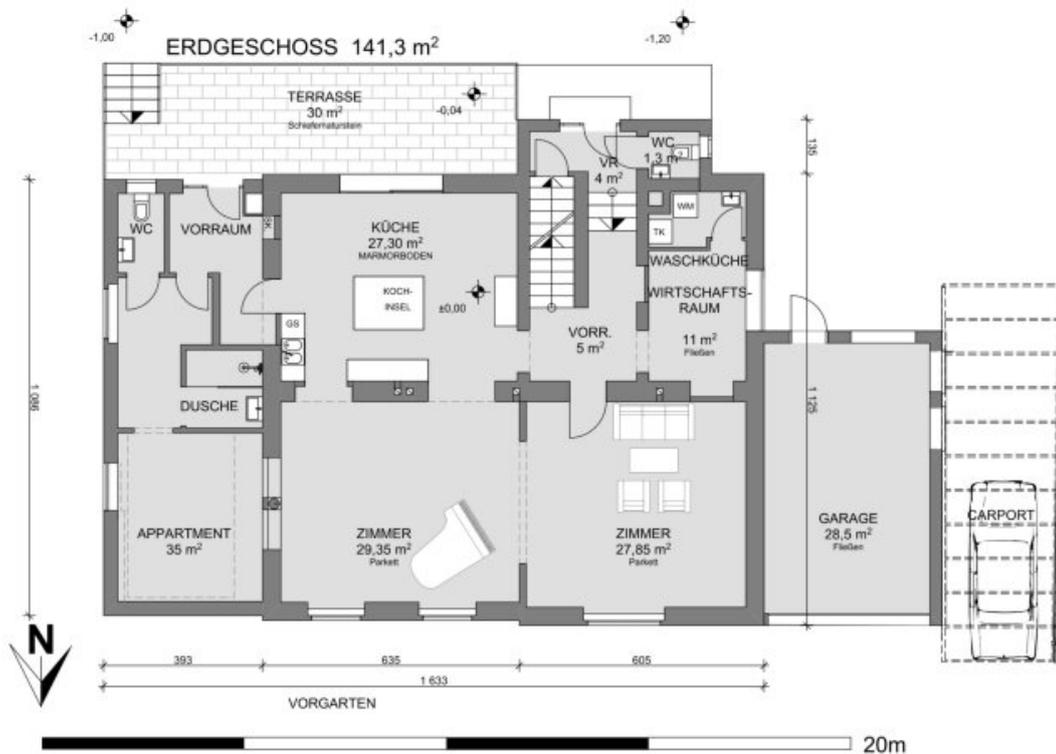
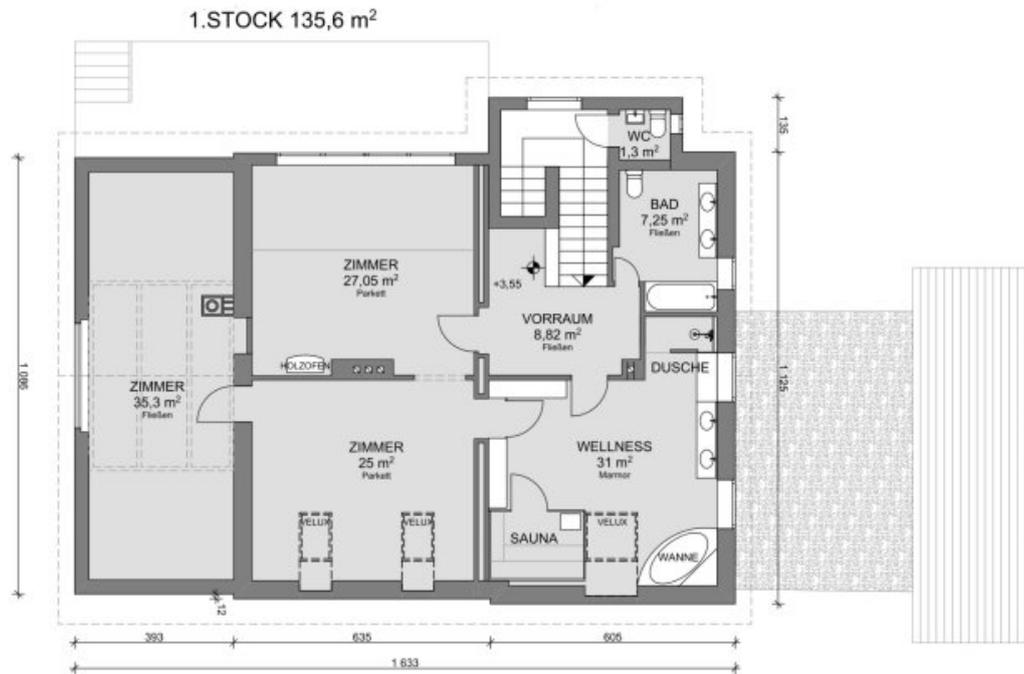












ERDGESCHOSS, 1.STOCK M 1:150





# Objektbeschreibung

## Die Liegenschaft

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint **klassische Eleganz, moderne Technik** und **hohen Wohnkomfort**. Auf einer Grundfläche von **1.325 m<sup>2</sup>** befindet sich eine repräsentative Villa mit **272 m<sup>2</sup> Nutzfläche** auf zwei Etagen, ergänzt durch einen **Bungalow mit 86 m<sup>2</sup>**, eine großzügige **Garage mit 28 m<sup>2</sup>** sowie drei überdachte **Carport-Stellplätze**.

Ein beheizbarer **Pool (Ø 5,6 m)**, ein liebevoll angelegter Garten mit altem Baumbestand und mehreren Obstbäumen sowie großzügige Terrassen schaffen ein unvergleichliches Lebensumfeld.

Dank zweier separater Eingänge eignet sich die Liegenschaft sowohl als exklusive Privatresidenz als auch für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

## Die Villa

- **Baujahr Ursprung:** 1904 (massive Mauern, 55 cm)
- **Umbau & Erweiterung:** 1975 (**fiktives Baujahr**) und Modernisierungen ab 2014
- **Nutzfläche:** ca. 272 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen
- **Raumhöhe:** EG 3,30 m, OG 2,80 m
- **Ausstattung & Highlights:**
  - Großzügige Wohnküche mit Kochinsel und Marmorboden
  - Wellnessbereich im Obergeschoss mit Sauna und Glasfront
  - Zwei dekorative Holzöfen für behagliche Wohnatmosphäre
  - Separat begehbares Apartment im Erdgeschoss (ca. 35 m<sup>2</sup>)
  - Hochwertige Materialien: Marmor, Parkett, LED-Beleuchtung

## Sanierungen & Technik:

- 2014–2016: Fenster und Türen erneuert, Küche eingebaut
- 2021: Westfassade mit neuer Dämmung ausgestattet
- 2022: Installation einer Luftwärmepumpe und PV-Anlage

## Der Bungalow

- Ursprünglich Wirtschaftsgebäude (1904), 1965 adaptiert
- Wohnfläche: 86 m<sup>2</sup>, barrierearmer Zugang
- Ausstattung: moderne Küche, neues Bad mit Fußbodenheizung, Klimaanlage mit Heizfunktion, Holzofen
- Terrasse im Atriumstil als privater Rückzugsort

## Der Garten & Außenbereich

- Grundstück: 1.325 m<sup>2</sup>
- Südseitiger Garten mit altem Baumbestand (Föhren, Silbertannen, Ahorn) und 8 Obstbäumen
- Pool (2018 errichtet) mit Wärmepumpe – verlängerte Badesaison bis in den Herbst
- Stilvoll gestalteter Zaun und Einfahrtstor in moosgrün
- Carport für 3 Fahrzeuge + Garage

## Nachhaltigkeit & Energieeffizienz

Diese Liegenschaft setzt neue Maßstäbe in Sachen **ökologisches Wohnen**:

- **Moderne Luftwärmepumpe** (16 kW, Baujahr 2022) für hocheffiziente Beheizung ohne fossile Brennstoffe
- **Photovoltaikanlage mit 15 kWp Peak-Leistung** (Jahresertrag ca. 14 MWh)
- **Stromspeicher mit 15 kWh Kapazität** für maximale Eigenstromnutzung

- **Neuwertige dreifachverglaste Fenster** für optimale Wärmedämmung und Schallschutz
- **Nahezu energieneutral & gasfrei**
- Extrem niedrige und planbare Betriebskosten

Damit bietet dieses Anwesen nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch ein **zukunftsorientiertes Energiekonzept** für nachhaltiges Leben.

## **Betriebskosten**

- Monatlich ca. **406 €**  
(inkl. Versicherung, Strom, Wasser/Kanal, Müll, Grundsteuer, Rauchfang)
- Dank Photovoltaik und Speicher deutliche Reduktion der Energiekosten

## **Die Lage – Wien-Rodaun**

Die Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im 23. Bezirk. Rodaun kombiniert **idyllisches Grün** mit **urbaner Infrastruktur**.

## **Verkehrsanbindung & Infrastruktur**

- 200 m: Buslinien & Straßenbahn
- 230 m: traditionelle Heurigen
- 500–700 m: Supermarkt, Apotheke, Trafik, Arzt und Restaurants
- 1,1 km: Einkaufszentrum Riverside
- 1,4 km: Bahnhof Liesing (Schnellbahn, Regionalzüge)
- 4 km: Autobahnauffahrt Brunn am Gebirge (A23, A2, S1)

## **Freizeitwert & Natur**

- 250 m: Liesing-Bach mit Spazier- & Radwegen

- Tennisplätze in Liesing & Breitenfurt
- Wienerwald mit Rodauner Bergkirche, Perchtoldsdorfer Heide und weitläufigen Wanderwegen
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Radfahren, Laufen, Reiten, Tennis, Wandern sowie kulinarischer Genuss in traditionellen Heurigen

Rodaun bietet damit einen **außergewöhnlich hohen Freizeitwert** – ideal für Familien, Sportler und Naturfreunde.

## Nutzungsperspektiven

Die Liegenschaft eignet sich für:

- **Großfamilien** – Villa, Apartment und Bungalow bieten Platz für mehrere Generationen
- **Wohnen & Arbeiten** – Praxis oder Büro im Bungalow mit 5–6 Arbeitsplätzen
- **Repräsentatives Wohnen** – ideal als Residenz für Diplomaten oder internationale Vertreter
- **Anleger** – Vermietung einzelner Einheiten mit solider Rendite & hohem Wertsteigerungspotenzial

## Besonderer Vorteil:

Es liegen bereits von einem Architekten **drei ausgearbeitete Planungsvarianten** vor, mit denen sich zusätzliche Schlaf- oder Kinderzimmer schaffen lassen. Diese Pläne stellen wir Interessenten auf Anfrage gerne zur Verfügung.

## Fazit

Diese Immobilie in Wien-Rodaun vereint **historischen Charme, moderne Technik und höchste Wohnqualität**. Mit ihrem **umweltfreundlichen Energiekonzept, großzügigen Raumangebot und erstklassiger Lage** stellt sie eine seltene Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt dar.

## Kontakt & Hinweis

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren **SPAM- bzw. WERBE-Ordner**, da E-Mails manchmal dort landen. Wir antworten in der Regel **innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende**.

Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird **unverbindlich und freibleibend** angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.** an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

## **Zusatzinformationen – Detaillierte Flächen & Raumaufteilung**

### **Grundstücksfläche**

- **Gesamtfläche:** 1.325 m<sup>2</sup>
- Davon **Baufläche (rot):** 316 m<sup>2</sup>
- Davon **Gartenfläche (grün):** 1.009 m<sup>2</sup>

### **Villa – Raumaufteilung (ca. 272 m<sup>2</sup>)**

#### **Erdgeschoss (ca. 141 m<sup>2</sup>):**

- Wohnzimmer ca. 27,85 m<sup>2</sup> (Parkett)
- Wohnzimmer ca. 29,35 m<sup>2</sup> (Parkett)
- Küche mit Kochinsel ca. 27,30 m<sup>2</sup> (Marmorboden)
- Separates Apartment ca. 35 m<sup>2</sup> (inkl. Dusche, WC, eigener Eingang)
- Terrasse ca. 30 m<sup>2</sup> (Schiefer)
- WC + Vorraum ca. 5,3 m<sup>2</sup>
- Garage ca. 28,5 m<sup>2</sup>

#### **Obergeschoss (ca. 136 m<sup>2</sup>):**

- Wellnessraum ca. 31 m<sup>2</sup> (Marmor)
- Zimmer ca. 25 m<sup>2</sup> (Parkett)

- Zimmer ca. 27,05 m<sup>2</sup> (Parkett)
- Zimmer ca. 35,3 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Wanne ca. 7,25 m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,3 m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 8,8 m<sup>2</sup>
- Sauna

### **Kellergeschoss (ca. 60–65 m<sup>2</sup>):**

- Heizraum ca. 12 m<sup>2</sup> (für PV Anlage und Speicher)
- Lagerraum alt ca. 11 m<sup>2</sup>
- Kellerraum I neu ca. 12 m<sup>2</sup>
- Kellerraum II neu ca. 22 m<sup>2</sup>

### **Bungalow – Raumaufteilung (ca. 86 m<sup>2</sup>)**

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinder-/Arbeitszimmer
- Küche
- Badezimmer mit Fußbodenheizung
- Separates WC
- Terrasse im Atriumstil

? Damit ist die Immobilie insgesamt wie folgt gegliedert:

- **Gesamtwohnfläche:** ca. 358 m<sup>2</sup> (Villa + Bungalow)

- **Zusätzliche Flächen:** Terrassen ca. 60 m<sup>2</sup>, Garage 28 m<sup>2</sup>, 3 Carports, Poolbereich
- **Grundstück:** 1.325 m<sup>2</sup>

**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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap