

## **Dachgeschossperle - 3 Zimmer mit Terrasse in Ruhelage | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25355**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,69 m²
<b>Nutzfläche:</b>	68,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,63 m²
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,46 €
<b>USt.:</b>	11,75 €

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

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

T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00

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







ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN

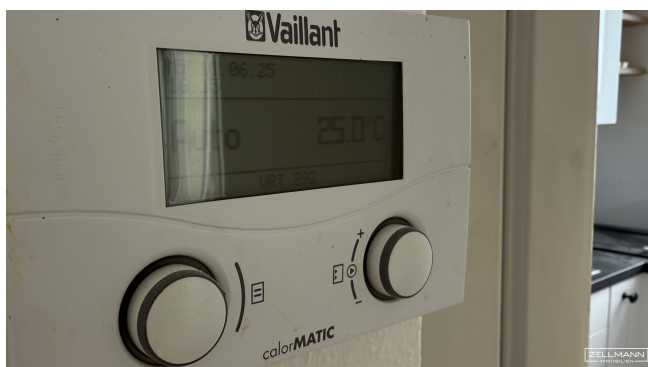


ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Stilvoll Wohnen über den Dächern von Rodaun – 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen in Rodaun! In einer ruhigen Seitengasse der Elisenstraße gelegen, präsentiert sich diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im gepflegten Altbau mit moderner Ausstattung als idealer Rückzugsort für Paare, Singles oder kleine Familien.

### Highlights der Wohnung

- **58,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche** – optimal geschnittene 3 Zimmer mit freundlicher Atmosphäre
- **5,7 m<sup>2</sup> Terrasse** – nicht überdacht, mit Ausblick in die grüne Umgebung
- **Massivbauweise & Lift** – Dachgeschossausbau 2000, gepflegt und technisch solide
- **Frisch renoviert** – Wände neu ausgemalt, Parkettböden geschliffen
- **Moderne Ausstattung** – Gaskombitherme (Vaillant), Fliesen- und Parkettböden, 2-fach verglaste Fenster, Kamin
- **Eigener KFZ-Stellplatz in Stapelgarage** – ca. 11 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- **Kellerabteil inklusive**

Die Wohnung bietet angenehme Raumhöhen, viel Tageslicht und durch die südostseitige Terrasse ein Plus an Lebensqualität. Die offene Wohnküche lädt zum Kochen und Verweilen ein, das moderne Bad sowie ein separates WC sorgen für Komfort im Alltag.

### Lage & Infrastruktur

Die verkehrsberuhigte Elisenstraße garantiert absolute Ruhelage bei gleichzeitig ausgezeichneter Anbindung. In wenigen Gehminuten erreicht man:

- Bahnhof Liesing (ca. 600 m)
- Straßenbahnlinie 60 (ca. 700 m)
- Supermärkte, Bäckereien und Nahversorger (350 m)

- Ärzte, Apotheken, Kindergärten & Schulen (200–400 m)
- Freizeiteinrichtungen und das Liesinger Bad

Der Stadtteil Rodaun ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, viel Grünraum und eine familienfreundliche Atmosphäre.

## **Ausstattung im Überblick**

- Parkett- und Fliesenböden
- Gaskombitherme mit Thermostatregelung
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Kaminanschluss
- Personenlift
- gepflegter Zustand
- Baujahr 2000, letzte Renovierung 2025

## **Ihr neues Zuhause wartet schon auf Sie!**

Diese Dachgeschosswohnung in der Elisenstraße vereint städtischen Komfort mit naturnaher Wohnqualität und überzeugt durch Charme, Ruhe und ein rundum stimmiges Preis-Leistungs-Verhältnis. Ob als stilvoller Rückzugsort oder sichere Wertanlage – diese Immobilie ist eine Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten.

Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre vor Ort inspirieren. Spüren Sie das Licht, die Großzügigkeit und das gute Gefühl, hier vielleicht bald Ihr neues Zuhause zu finden. Wir begleiten Sie auf diesem Weg – persönlich, kompetent und mit Handschlagqualität.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind



unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap