

**Rodaun – 123 m² Wohnkomfort mit 85 m² Terrassenfläche
und unverbaubarem Grünblick | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25270

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ambrosweg
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1985
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,27 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	5
Keller:	4,58 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,72 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	332,58 €
USt.:	35,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

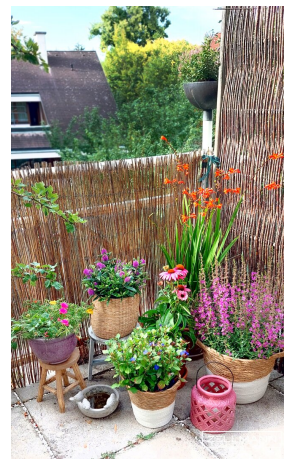
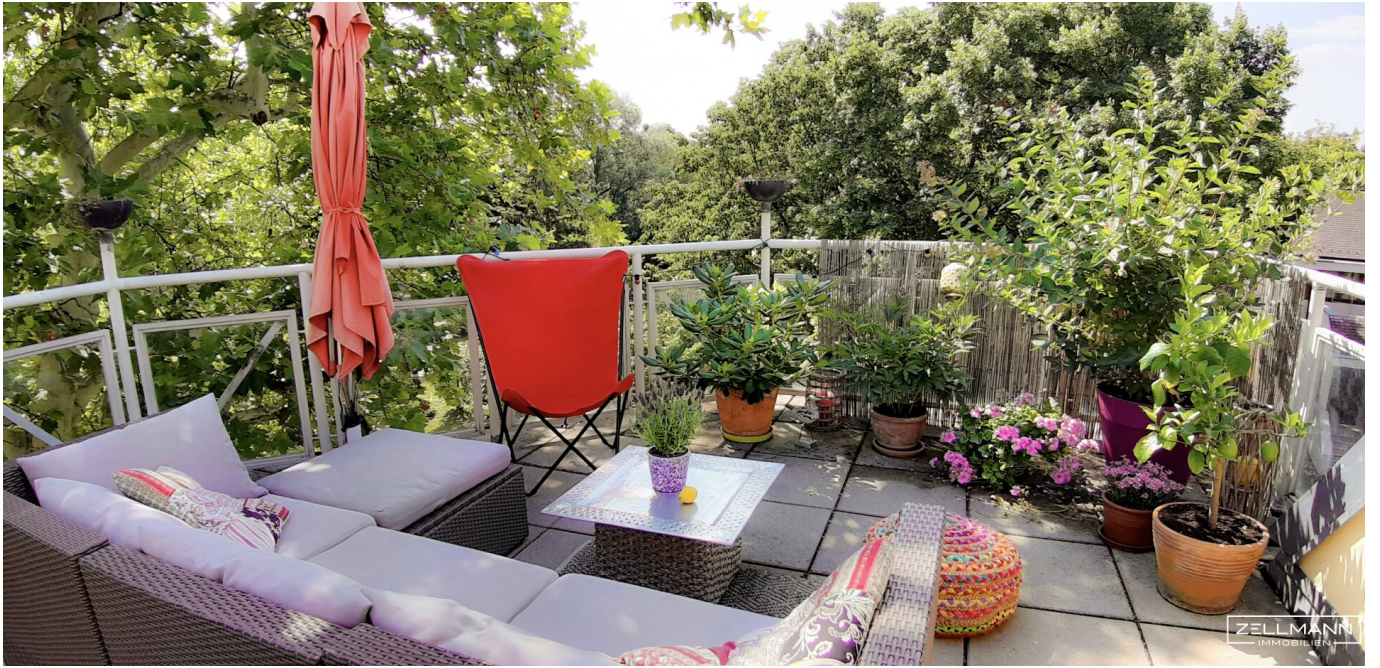
Ihr Ansprechpartner

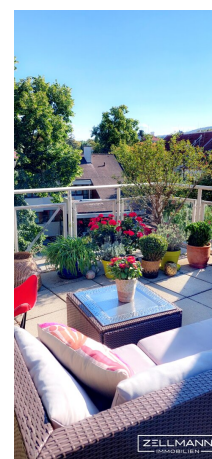


Christian Zellmann





















Objektbeschreibung

Wohnen über den Weingärten – Dachgeschossjuwel mit Blick bis zur Liesing

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

Baujahr: 1985

Mehrfamilienhaus mit Lift

123 m² Wohnfläche

85 m² Terrassenfläche

Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen

Garagenplatz (zusätzliche geringfügige Miete)

Dachgeschosswohnen mit Weitblick

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und vereint Licht, Großzügigkeit und einen beeindruckenden Ausblick auf die Maurer Weingärten sowie die Liesing.

Von den Terrassen aus öffnet sich ein Panorama, das zu jeder Tageszeit begeistert – Morgensonne über den Rebhängen, weite Grünflächen und eine Atmosphäre, die fast an Wohnen im Weinviertel erinnert, jedoch mitten in Wien liegt.

Raumaufteilung 1. DG:

- sehr geräumiges Vorzimmer
- große, separate Küche mit Fenster
- elegantes Wohnzimmer mit Terrasse
- 2 Schlafzimmer mit Terrasse

- modernes Badezimmer
- separate Toilette
- Abstellraum

Raumaufteilung 2. DG:

- Schlafzimmer und/oder
- offenes Arbeitszimmer
- 2 wunderschöne Terrassen mit Grünblick

Im Tiefgeschoss befinden sich eine Waschküche, ein Fahrradabstellraum, ein Kellerabteil, PKW Abstellplatz, sowie Hobby- und Partyräume. Der vorhandene Garagenplatz ist nicht im Eigentum, sondern über die Hausverwaltung um ca. 42,-/Monate angemietet.

Wohnebene im 1. Dachgeschoss – Großzügigkeit und klare Struktur

Bereits beim Betreten empfängt ein sehr geräumiges Vorzimmer mit angenehmer Offenheit. Von hier aus erschließt sich die gesamte Wohnebene auf elegante Weise.

Die große, separate Küche mit Fenster bietet ausreichend Platz für ambitioniertes Kochen und bleibt dennoch klar vom Wohnbereich getrennt.

Das elegante Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück der Wohnung. Lichtdurchflutet und offen gestaltet, verschmelzen Innen- und Außenraum zu einem stimmigen Ganzen.

Zwei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Terrassenzugang, bieten Rückzugsorte mit besonderer Qualität – der Blick ins Grüne begleitet hier jeden Tagesbeginn.

Ein modernes Badezimmer, eine separate Toilette sowie ein praktischer Abstellraum unterstreichen die durchdachte Funktionalität dieser Ebene.

Zweite Ebene im 2. Dachgeschoss – Rückzug mit Aussicht

Über die interne Verbindung gelangt man in das obere Dachgeschoss – ein Bereich mit besonderem Charakter.

Hier befindet sich ein weiteres Schlafzimmer oder alternativ ein großzügig nutzbares, offenes Arbeitszimmer. Dieser Bereich eignet sich ideal als Homeoffice, Atelier oder privater Rückzugsraum.

Zwei wunderschöne Terrassen mit Grünblick erweitern den Wohnraum ins Freie. Von hier aus genießt man absolute Ruhe, Weite und einen unverbaubaren Blick über die Weinberge bis hin zur Liesing. Diese Ebene vermittelt ein nahezu penthouseartiges Wohngefühl.

Rodaun – naturnah und dennoch angebunden

Die Lage in Rodaun verbindet dörflichen Charakter mit Wiener Infrastruktur. Die Nähe zu den Maurer Weingärten, zum Wienerwald und zu den Erholungsflächen entlang der Liesing schafft eine außergewöhnliche Lebensqualität.

Spaziergänge durch die Weinberge, sportliche Aktivitäten im Grünen oder entspannte Stunden bei einem der traditionellen Heurigen – all das befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar.

Zusammenfassung

Diese Dachgeschosswohnung bietet ein Wohngefühl, das in Wien Seltenheitswert hat.

Zwei Ebenen, mehrere Terrassen, beeindruckende Ausblicke und eine ruhige Grünlage machen dieses Objekt zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit im Süden Wiens.

Ein Zuhause für Menschen, die Licht, Weite und Natur schätzen – ohne auf urbane Anbindung verzichten zu wollen.

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 <750m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <5.500m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <3.750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap