

**Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit Terrasse  
und Fernblick in Ruhelage von Wien-Rodaun | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25729**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,07 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	241,43 €
<b>USt.:</b>	24,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



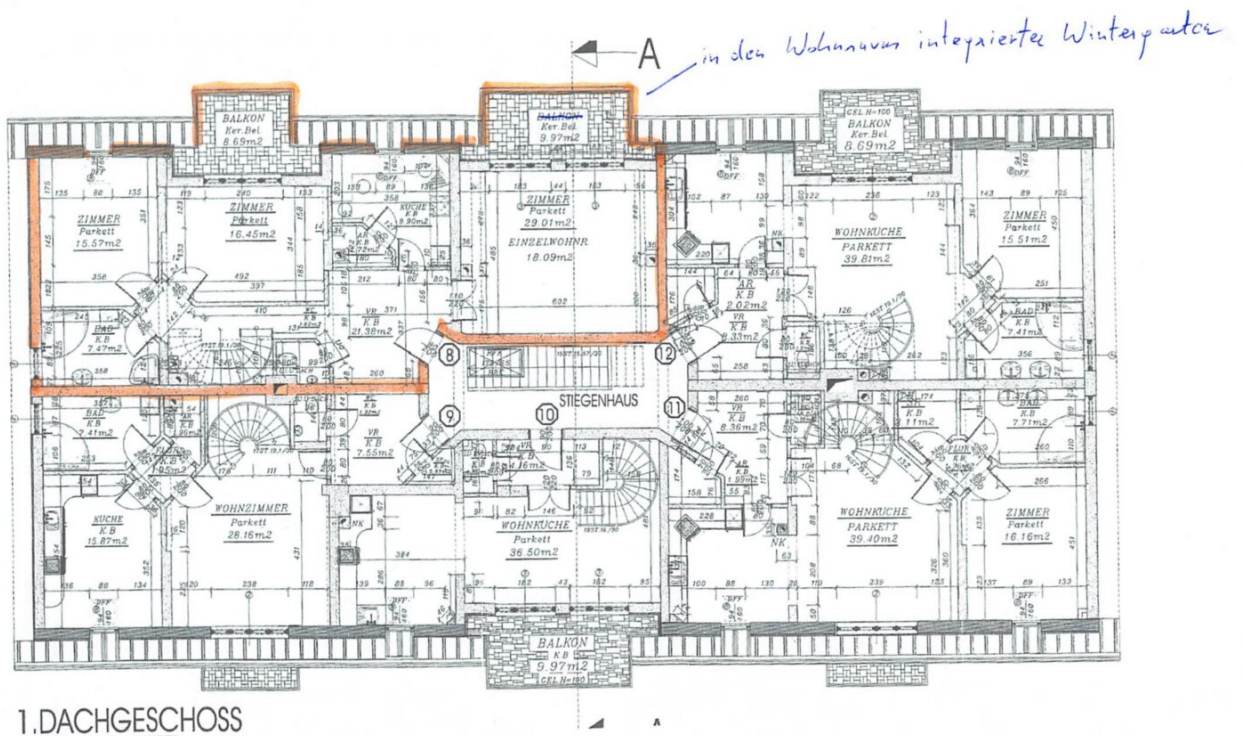
**Christian Zellmann**

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

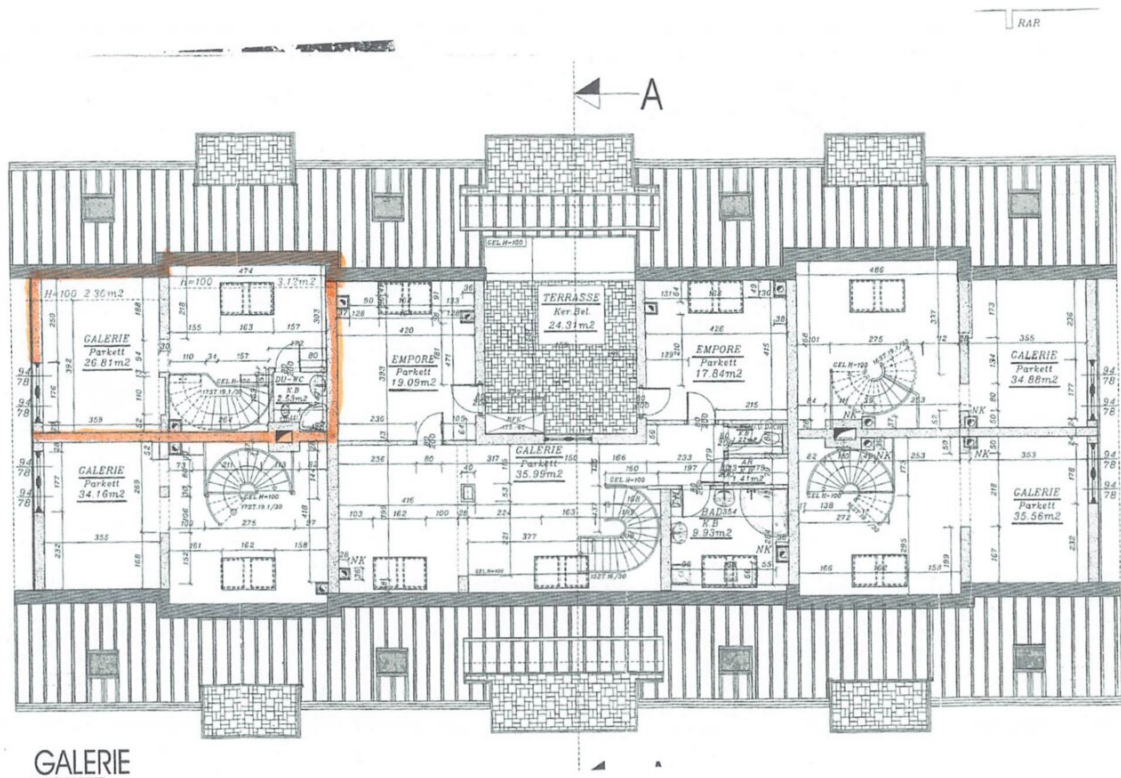








Wohnung Feldgasse 21/8, 1230 Wien – Grundrisse



## Objektbeschreibung

### Exklusive Dachgeschosswohnung mit Terrasse und Fernblick in ruhiger Bestlage von Wien-Rodaun

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung verbindet großzügiges Wohnen mit viel Licht, beeindruckenden Ausblicken und einer ruhigen, naturnahen Lage. Die durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen, kombiniert mit weitläufigen Außenflächen, schafft ein Wohngefühl, das sowohl Offenheit als auch Rückzugsmöglichkeiten bietet. Besonders hervorzuheben ist der lichtdurchflutete Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse sowie der unverbaubare Grünblick in die umliegende Landschaft.

#### QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 140 m<sup>2</sup> inkl. Wintergarten
- Balkon-/Terrassenfläche: ca. 9 m<sup>2</sup>
- Garage: ca. 12,5 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Etage: Dachgeschoss (2. Etage)
- Baujahr: 1997
- Zustand: gepflegt
- Heizung: Gas-Etagenheizung
- Bäder: 2 (2x Dusche, 1x Wanne)
- WC: 2

- Abstellraum & Keller vorhanden
  
- Balkone: 1 (plus Wintergarten)

### **Wohnen mit Raum, Licht und Weitblick**

Der zentrale Wohnbereich beeindruckt durch seine Großzügigkeit und die außergewöhnliche Lichtführung. Große Fensterflächen sowie ein integrierter Wintergarten sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre über den gesamten Tagesverlauf. Die offene Gestaltung schafft ein modernes Wohngefühl und bietet vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten – ideal für Familien ebenso wie für Paare mit Anspruch an Raum und Qualität.

### **Terrasse und Außenflächen als Erweiterung des Wohnraums**

Der schöne Balkon eröffnet einen beeindruckenden Blick ins Grüne und lädt zum Verweilen ein. Ob Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Abende mit Blick über die Dächer und Hügel – hier entsteht ein echter Mehrwert an Lebensqualität.

### **Rückzugsbereiche im Dachgeschoss**

Die obere Ebene bietet ruhige, private Rückzugsräume mit angenehmer Wohnatmosphäre. Dachschrägen, großzügige Fenster und der Blick in die Natur verleihen diesen Bereichen einen besonderen Charakter. Die Raumaufteilung ermöglicht sowohl klassische Schlafzimmerlösungen als auch Homeoffice- oder Hobbybereiche. Da die Galerie über einen eigenen Badezimmer mit Dusche und Toilette verfügt, kann diese ideal als eigener, etwas abgetrennter Wohnbereich verwendet werden.

### **Bauqualität und Ausstattung**

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch solide Bauweise sowie eine durchdachte Ausstattung. Hochwertige Bodenbeläge wie Parkett, Fliesen und Dielen unterstreichen den Wohnkomfort. Die Kombination aus Badewanne und Dusche im Badezimmer sowie die getrennte Toilette sorgen für Alltagstauglichkeit und Komfort.

### **Praktischer Mehrwert im Alltag**

Ein eigener Garagenplatz bietet komfortables Parken direkt beim Objekt. Ergänzt wird das Angebot durch einen Keller sowie einen Abstellraum innerhalb der Wohnung – ideale Voraussetzungen für strukturiertes und entspanntes Wohnen.

## **Lagequalität zwischen Natur und Stadtanbindung**

Rodaun zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Süden Wiens und überzeugt durch seine Kombination aus Ruhe, Natur und Infrastruktur. Die Nähe zum Wienerwald sowie zu den Ausläufern des Lainzer Tiergartens bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von Spaziergängen bis hin zu sportlichen Aktivitäten.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung: Öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit des Stadtzentrums. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und das Einkaufszentrum Riverside sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität im Alltag.

## **Zusammenfassung**

Diese Dachgeschosswohnung vereint Großzügigkeit, Licht und Lagequalität auf einem besonders attraktiven Niveau. Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, zwei Ebenen, Terrasse mit Fernblick sowie ruhiger Umgebung macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit im 23. Bezirk.

Ein ideales Zuhause für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig auf urbanen Komfort nicht verzichten möchten.

**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](#)

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