

**Wohnen über den Dächern von Rodaun – großzügige
Dachgeschosswohnung mit Garten, Terrasse und neuer
Energietechnik | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25920

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 m ²
Nutzfläche:	210,77 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	107,50 m ²
Keller:	5,00 m ²
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	397,93 €
USt.:	39,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

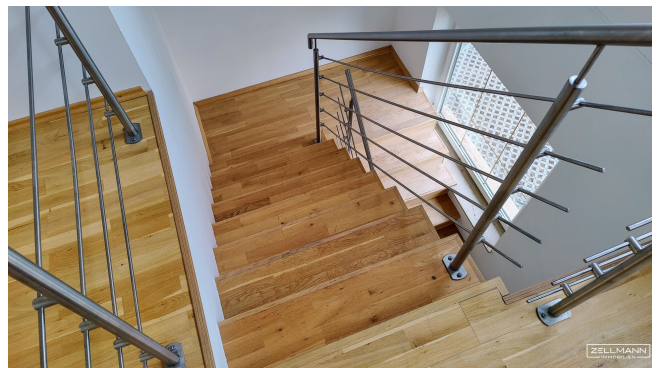
Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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





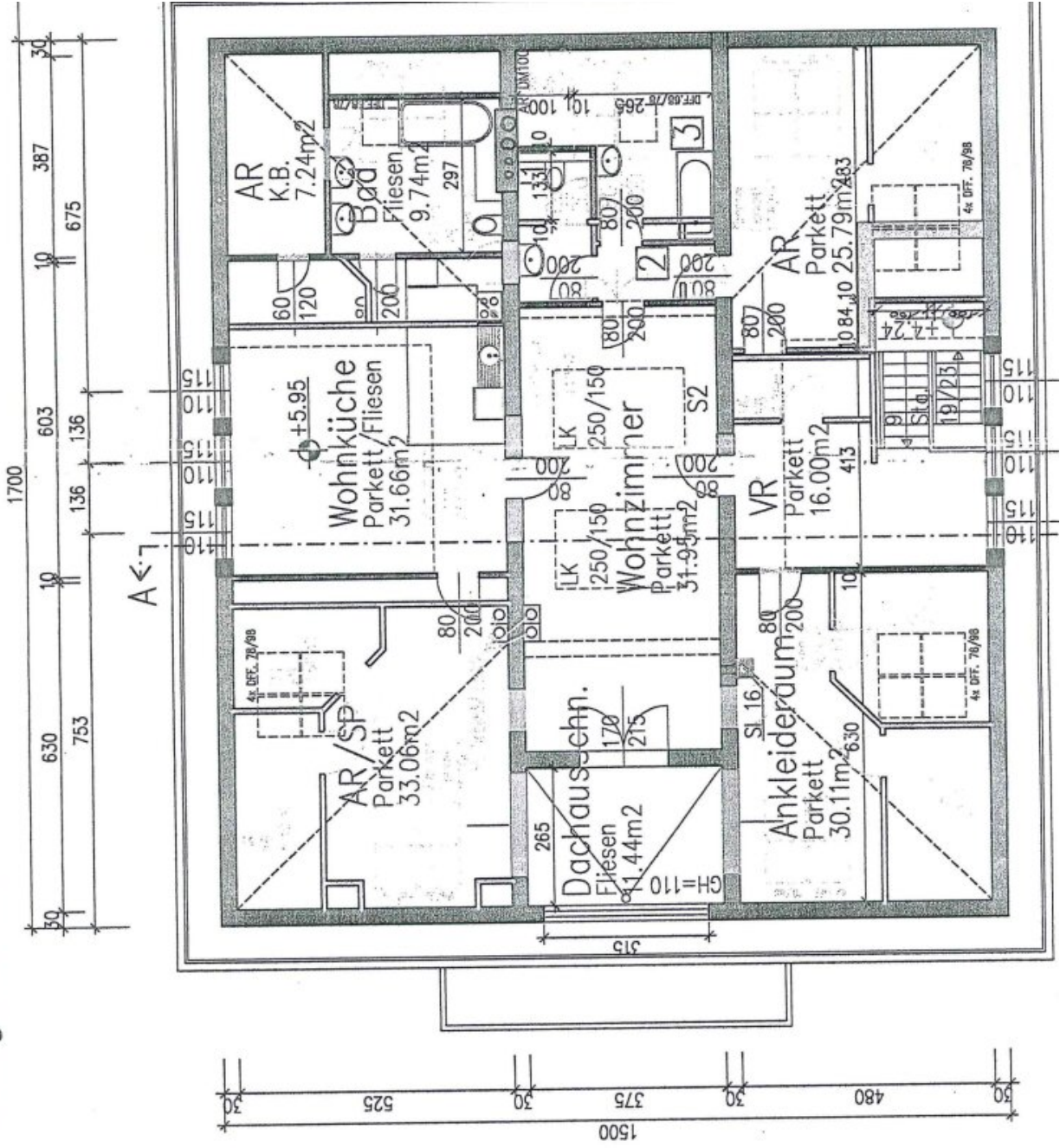








Wachgeschnob



11 Stgh.
Fliesen
8.44 m²

12 Bad
Fliesen
9.87m²

11

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in Wien-Rodaun verbindet großzügiges Wohnen, absolute Ruhe und naturnahe Lebensqualität auf besonders harmonische Weise. Helle Räume, weitläufige Wohnbereiche, eine sonnige Terrasse und ein privater Eigengarten schaffen ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Ein besonderer Mehrwert entsteht durch die für den Käufer vorgesehene Neuerrichtung einer modernen Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung. Damit wird die Immobilie nicht nur komfortabel und zeitgemäß ausgestattet, sondern auch energetisch zukunftsfit gemacht – ein klares Plus für Wohnqualität, Nachhaltigkeit und langfristige Werthaltigkeit.

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
- Absolute Ruhelage mit Blick ins Grüne
- Neue Luftwärmepumpe samt Fußbodenheizung wird für den Käufer errichtet

Großzügiges Wohnen mit Licht, Weite und Atmosphäre

Der zentrale Wohnbereich präsentiert sich offen, hell und einladend. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innenraum und Natur. Wohnen, Essen und Entspannen gehen hier fließend ineinander über und bilden das Herzstück dieser besonderen Dachgeschosswohnung.

Von diesem Bereich aus gelangt man direkt auf die sonnige Terrasse, die sich ideal für ruhige Stunden im Freien, einen Kaffee am Morgen oder entspannte Abende mit Blick ins Grüne

eignet. Die angrenzende Wohnküche fügt sich stimmig in das Raumkonzept ein und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen, Kommunikation und Alltag.

Hochwertige Parkettböden, klare Linien und der vorhandene Kamin verleihen der Wohnung eine warme, zugleich elegante Wohnatmosphäre. Hier entsteht ein Zuhause, das Großzügigkeit nicht nur zeigt, sondern spürbar macht.

Private Rückzugsbereiche mit vielseitiger Nutzung

Die Schlaf- und Nebenräume sind angenehm dimensioniert und lassen sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Ob Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die Raumstruktur bietet zahlreiche Möglichkeiten für individuelles Wohnen.

Die Dachgeschosslage sorgt dabei für eine besondere Stimmung. Die Räume wirken ruhig, geschützt und behaglich, ohne an Großzügigkeit zu verlieren. Zwei modern ausgestattete Badezimmer und zwei WCs bieten zusätzlichen Komfort und machen die Wohnung auch für Familien oder anspruchsvolle Paare besonders alltagstauglich.

Die durchdachte Aufteilung schafft eine klare Balance zwischen offenem Wohngefühl und privaten Rückzugsbereichen.

Hochwertige Ausstattung und moderne Energielösung

Die Immobilie überzeugt durch solide Bauqualität, gepflegte Ausstattung und eine wertige Materialwahl. Parkett-, Fliesen- und Steinböden unterstreichen den hochwertigen Charakter der Wohnung und schaffen eine langlebige, zeitlose Basis für stilvolles Wohnen.

Ein wesentliches Highlight ist die vorgesehene Errichtung einer neuen Luftwärmepumpe in Verbindung mit moderner Fußbodenheizung. Diese technische Aufwertung steigert nicht nur den Wohnkomfort spürbar, sondern verbessert auch die Energieeffizienz der Immobilie. Gerade in Zeiten steigender Anforderungen an nachhaltiges Wohnen stellt diese Investition einen entscheidenden Vorteil dar.

Damit verbindet diese Wohnung klassische Wohnqualität mit einer modernen, zukunftsorientierten Gebäudetechnik.

Privater Garten als seltenes Alleinstellungsmerkmal

Ein besonderes Merkmal dieser Dachgeschosswohnung ist der private Eigengarten mit rund 107,5 m² Fläche. In absolut ruhiger Lage gelegen und angenehm geschützt, eröffnet sich hier ein außergewöhnlicher Freiraum mit Blick ins unverbaute Grün.

Ob als Rückzugsort, Gartenbereich für Familie und Freunde, Platz zum Spielen oder als persönliche grüne Oase – dieser Außenbereich erweitert das Wohnen auf besonders wertvolle

Weise. Die Kombination aus Dachgeschosswohnung, Terrasse und eigenem Garten ist selten und verleiht der Immobilie einen eigenständigen, unverwechselbaren Charakter.

Hier entsteht Lebensqualität, die weit über die reine Wohnfläche hinausgeht.

Rodaun – grün, ruhig und dennoch hervorragend angebunden

Die Wohnung befindet sich in Wien-Rodaun, einer besonders begehrten Wohnlage im 23. Bezirk. Die Umgebung ist geprägt von Ruhe, Grünraum und einer gewachsenen Wohnstruktur, die naturnahes Wohnen mit guter urbaner Erreichbarkeit verbindet.

Der nahe Wienerwald, die Ausläufer des Lainzer Tiergartens sowie die umliegenden Obstgärten und Weinberge schaffen ein beinahe ländliches Wohngefühl innerhalb Wiens. Spaziergänge, Laufstrecken, Radtouren und erholsame Stunden im Grünen beginnen hier praktisch vor der Haustüre.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine gute Infrastruktur. 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 Richtung Innenstadt gegeben ist.

Rodaun steht für eine Wohnqualität, die Ruhe, Natur und Alltagstauglichkeit auf besonders angenehme Weise vereint.

Zusammenfassung

Diese großzügige Dachgeschosswohnung bietet ein außergewöhnliches Gesamtpaket aus Wohnfläche, Licht, Ruhe, Garten und moderner technischer Aufwertung. Die geplante neue Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung stellt einen wesentlichen Mehrwert dar und macht die Immobilie auch energetisch zukunftsorientiert.

Ein Zuhause für Menschen, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre, hochwertige Ausstattung und eine grüne Wiener Wohnlage zu schätzen wissen – mit dem seltenen Vorteil eines eigenen Gartens und einer Atmosphäre, die vom ersten Moment an überzeugt.

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 <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap