

Hausartiges Wohnen in Rodaun – großzügige Maisonette mit Balkon und Garage | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 25994

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	246,18 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	5,00 m²
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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





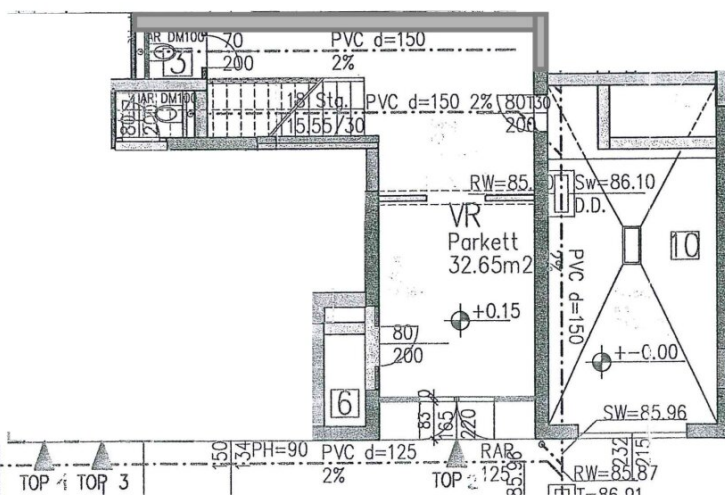




This architectural floor plan shows a residential building with the following rooms and dimensions:

- Zimmer Parkett 44.45m²**
- Zimmer Parkett 16.01m²**
- Zimmer Parkett 16.01m²**
- Zimmer Parkett 24.06m²**
- Balkon Fliesen 11.64m²**
- Halle Parkett 26.50m²**
- Küche Teppich 15.26m²**
- Zimmer Parkett 22.90m²**
- Zimmer Parkett 23.04m²**

The plan includes various structural details such as walls, doors, windows, and stairs. Dimensions are provided for rooms, corridors, and overall building footprint. The drawing is a technical representation of the building's layout.



The floor plan shows a rectangular building with overall dimensions of 1500 cm by 1039 cm. The layout includes a front porch (1039 cm wide), a living area (1039 cm wide), a kitchen (1039 cm wide), a dining area (1039 cm wide), a bathroom (1039 cm wide), a bedroom (1039 cm wide), a hallway (1039 cm wide), and a garage (1039 cm wide). The rooms are labeled with numbers 1 through 10, and their respective floor coverings and areas are listed.

Room Number	Room Name	Floor Covering	Area (m²)
1	Gard.	Fliesen	1.86m²
2	Dusche	Fliesen	1.19m²
3	WC	Fliesen	1.35m²
4	WC	Fliesen	1.48m²
5	AR	Linoleum	3.94m²
6	AR	Parkett	2.70m²
7	Kind	abst.	5.27m²
8	Müllr	Estrich	5.27m²
9a, 9b	Keller	Estrich	2.75m²
10	Garage	Gef. Bef.	27.30m²

Objektbeschreibung

Großzügige Maisonette mit Balkon, flexiblem Wohn- und Arbeitsbereich, ebenerdiger Garage und moderner Energietechnik

Diese außergewöhnlich großzügige Maisonette befindet sich in einer der schönsten Grünlagen des 23. Bezirks – in Rodaun, dort, wo Wien ruhiger, grüner und beinahe ländlich wirkt.

Die Immobilie verbindet das Wohngefühl eines Hauses mit den Vorteilen einer Wohnungseigentumsliegenschaft: viel Platz, ein schöner Balkon im Obergeschoss, großzügige Innenflächen, ein vielseitig nutzbarer Zusatzbereich, direkter Garagenzugang und eine moderne technische Aufwertung durch Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung.

Ein Zuhause für Menschen, die nicht nur Wohnfläche suchen, sondern Raum für Leben, Arbeiten, Familie, Rückzug und individuelle Entfaltung.

QUICKREAD – alles auf einen Blick

- Hausartige Maisonette auf zwei Ebenen
- **Die Betriebskosten werden gerade neu berechnet**
- Wohnfläche: ca. 246,18 m²
- Balkonfläche: ca. 12 m²
- Garagenfläche: ca. 27 m²
- Kellerabteil: ca. 5 m²
- Zimmer: 5,5
- Badezimmer: 2

- WCs: 2
- Abstellräume: 2
- Baujahr: ca. 1980
- Generalsanierung: ca. 2020
- Zustand: gepflegt
- Kaufpreis: € 850.000,–
- Absolute Ruhelage
- Grünblick und Fernblick
- Schöner Balkon im Obergeschoss
- Große Garage mit direktem Zugang in die Wohnung
- Neue Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung für modernen Wohnkomfort
- Klassische Bauweise mit hochwertiger Substanz

Rodaun – grün, ruhig und dennoch hervorragend angebunden

Rodaun zählt zu den besonderen Wohnlagen Wiens. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gewachsener Wohnstruktur, gepflegten Liegenschaften und einer wohltuenden Ruhe, die man

innerhalb der Stadt nur selten in dieser Qualität findet.

Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit guter urbaner Erreichbarkeit. Der Wienerwald, die Ausläufer des Lainzer Tiergartens, die Liesing sowie die umliegenden Weinberge, Obstgärten und Spazierwege prägen das Wohnumfeld und verleihen dieser Lage ihren unverwechselbaren Charakter.

Spaziergänge, Laufrunden, Radtouren oder entspannte Stunden im Grünen beginnen hier praktisch vor der Haustüre. Gleichzeitig bleiben die wichtigen Dinge des täglichen Lebens rasch erreichbar: Nahversorger, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie das Einkaufszentrum Riverside befinden sich in angenehmer Nähe.

Auch die öffentliche Anbindung ist gut gegeben. Bus- und Straßenbahnverbindungen sowie die nahegelegene Schnellbahnstation Wien Liesing ermöglichen eine komfortable Verbindung in Richtung Innenstadt und in die umliegenden Bezirke. Mit dem Auto ist die Lage ebenfalls gut erschlossen.

Rodaun spricht Menschen an, die bewusst wohnen möchten: ruhig, grün, wertbeständig und mit jener Lebensqualität, die den Südwesten Wiens seit vielen Jahren so begehrt macht.

Hausartiges Wohnen mit Raum, Struktur und Privatsphäre

Diese Maisonette vermittelt bereits beim Betreten ein Wohngefühl, das deutlich über eine klassische Wohnung hinausgeht. Die zwei Ebenen, die großzügigen Flächen, der schöne Balkon und der direkte Garagenzugang schaffen eine Atmosphäre, die stark an ein eigenes Haus erinnert.

Die Wohnbereiche überzeugen durch Großzügigkeit, klare Linienführung und ein angenehmes Raumgefühl. Hochwertige Parkettböden, großzügige Fensterflächen und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen eine helle, gepflegte und sehr wohnliche Atmosphäre.

Der Balkon im Obergeschoss bietet einen angenehmen Außenbereich mit Grünblick und erweitert das Wohngefühl auf sehr schöne Weise. Gerade in dieser ruhigen Lage entsteht dadurch ein privater Platz im Freien, der sich ideal für den ersten Kaffee am Morgen, einen entspannten Moment zwischendurch oder einen ruhigen Ausklang des Tages eignet.

Gerade für Menschen, die mehr Platz, mehr Privatsphäre und mehr Nutzungsspielraum suchen, bietet diese Immobilie eine seltene Kombination aus Wohnkomfort, Alltagstauglichkeit und Flexibilität.

Rückzugsbereiche im Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet mehrere gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitsräume nutzen lassen. Eine offene Galerie schafft zusätzliche Großzügigkeit und verbindet die Räume auf elegante Weise.

Der Balkon im Obergeschoss ist ein besonders angenehmes Detail und unterstreicht die Wohnqualität dieser Ebene. Er schafft einen geschützten Außenbereich mit Blick ins Grüne und ergänzt die großzügigen Innenräume sehr stimmig.

Die Raumstruktur ist klar, funktional und vielseitig. Ob Familie, Paar mit Platzbedarf oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – die Aufteilung bietet eine überzeugende Grundlage für unterschiedlichste Wohnkonzepte.

Zwei Badezimmer und zwei WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und machen die Immobilie auch für größere Haushalte sehr alltagstauglich.

Garage mit direktem Zugang – echter Hauskomfort

Ein besonders komfortables Detail ist die großzügige Garage mit ca. 27 m² Fläche und direktem Zugang in die Wohnung. Dieses Merkmal unterstreicht den Hauscharakter der Immobilie und bietet im Alltag einen spürbaren Mehrwert.

Einkäufe, Gepäck, Kinderwagen, Sportausrüstung oder alltägliche Wege lassen sich dadurch bequem, sicher und wettergeschützt bewältigen. Gerade in Verbindung mit der großzügigen Wohnfläche entsteht ein Wohngefühl, das deutlich mehr bietet als eine klassische Wohnung.

Ausstattung und moderne Energielösung

Die Immobilie präsentiert sich gepflegt und solide ausgestattet. Parkett-, Fliesen- und Steinböden bilden eine hochwertige, langlebige Basis. Die klassische Bauweise in Massiv- und Ziegelbauweise unterstreicht die solide Substanz des Hauses.

Ein wesentliches Zukunftsargument ist die neue Luftwärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung. Diese technische Aufwertung sorgt für modernen Wohnkomfort, eine zeitgemäße Energieversorgung und eine nachhaltige Verbesserung der Alltagstauglichkeit.

Damit verbindet diese Maisonette großzügiges, hausartiges Wohnen mit einer modernen und zukunftsorientierten Heizlösung.

Zusammenfassung

Diese großzügige Maisonette bietet ein außergewöhnliches Gesamtpaket aus Raum, Privatsphäre, Flexibilität, Balkon, direktem Garagenzugang und moderner Energietechnik.

Besonders hervorzuheben ist die Lage in Rodaun: eine der schönsten Grünlagen Wiens, geprägt von Ruhe, Natur, gewachsener Wohnqualität und gleichzeitig guter Infrastruktur. Hier entsteht ein Wohngefühl, das Rückzug und Alltagstauglichkeit auf besondere Weise verbindet.

Die Kombination aus ca. 246,18 m² Wohnfläche, ca. 12 m² Balkon, großzügigem Zusatzbereich, XL-Garage und moderner Luftwärmepumpe macht diese Immobilie zu einer

seltenen Gelegenheit für Menschen, die großzügig, flexibel und hochwertig wohnen möchten.

Ein Zuhause mit Hausgefühl – für alle, die mehr Platz, mehr Möglichkeiten und eine grüne Wiener Wohnlage zu schätzen wissen.

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 <5.500m

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