

**Wohnen mit Gartenflair in Rodaun – bezugsfertige  
3-Zimmer-Wohnung mit wunderschönem  
Gemeinschaftsgarten | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 26058**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1995                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 66,12 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 66,12 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 300,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Keller:</b>                       | 2,51 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 49,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,62                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 160,01 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 18,98 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

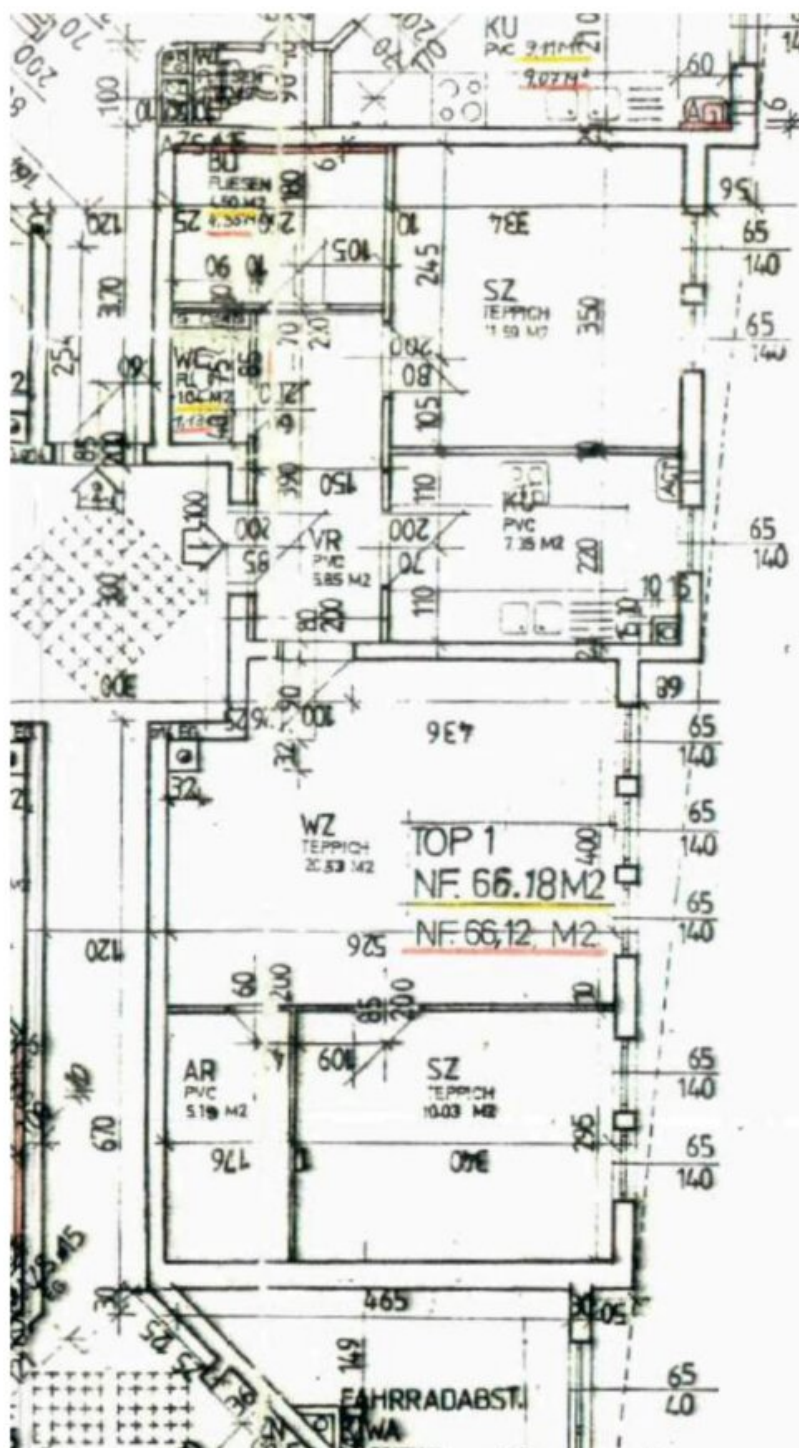


**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.







## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und sehr gut geschnittene Eigentumswohnung befindet sich in einer begehrten Wohnlage von Rodaun und verbindet angenehmes, urbanes Wohnen mit einem außergewöhnlich schönen Grünbereich: Der ca. 300 m<sup>2</sup> große Gemeinschaftsgarten ist ein echtes Highlight dieser Liegenschaft und verleiht der Wohnung einen besonderen Wohnwert.

Die Wohnung selbst überzeugt durch eine klare Raumstruktur, helle Wohnbereiche und eine angenehme Wohnatmosphäre. Mit rund 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche, drei Zimmern und einer sehr guten Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Singles, Paare, kleine Familien oder auch als wertbeständige Anlage in einer gefragten Wohnlage des 23. Bezirks. Die Wohnfläche von 66,12 m<sup>2</sup> sowie die 3-Zimmer-Struktur sind auch im vorliegenden Exposé bzw. Plan ersichtlich.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Wohnung im Jahr 2017 nahezu gänzlich neu saniert wurde. Sie präsentiert sich dadurch in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen und bezugsfertigen Gesamtzustand.

### QUICKREAD

Sehr schöne 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Rodaun

- Wohnfläche: ca. 66,12 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Kellerabteil: vorhanden
- Gemeinschaftsgarten: ca. 300 m<sup>2</sup>
- Zustand: gepflegt / bezugsfertig
- Sanierung: 2017 nahezu gänzlich neu saniert
- Heizung: Gas-Etagenheizung

- Lift: vorhanden
- Lage: sehr gute Wohnlage in Rodaun
- Beziehbar: Herbst 2026
- Energieausweis: HWB 49,1 kWh/m²a, fGEE 1,62 laut Unterlage
- Garagenplatz kann um 120,-/Monat im Haus angemietet werden

#### **Lage – Rodaun: grün, gewachsen und bestens angebunden**

Rodaun zählt zu den besonders beliebten Wohnlagen im Süden Wiens. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, viel Grün, guter Infrastruktur und einer angenehmen Lebensqualität. Hier wohnt man ruhig und dennoch gut angebunden – eine Kombination, die in Wien zunehmend selten geworden ist.

Die Nahversorgung des täglichen Bedarfs ist gut erreichbar. Supermarkt, Apotheke, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich laut vorliegenden Objektdaten in angenehmer Entfernung. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den beliebten Naherholungsgebieten des 23. Bezirks: Spaziergänge, Ausflüge ins Grüne, sportliche Aktivitäten oder einfach ein ruhiger Nachmittag im Freien lassen sich hier wunderbar in den Alltag integrieren.

Rodaun bietet damit genau jene Mischung, die viele Menschen suchen: städtische Infrastruktur, gewachsene Nachbarschaft und ein spürbares Mehr an Lebensqualität.

#### **Wohnen mit besonderem Grünwert**

Das Herzstück dieser Wohnung ist nicht nur die gut nutzbare Raumaufteilung, sondern vor allem der wunderschöne ca. 300 m² große Gemeinschaftsgarten.

Dieser Garten ist tatsächlich etwas Besonderes: großzügig, grün, ruhig und liebevoll nutzbar. Er vermittelt fast das Gefühl eines privaten Gartenbereichs, ohne dass man allein für die gesamte Pflege und Verantwortung eines Eigengartens zuständig ist. Für entspannte Stunden im Freien, ein Frühstück im Grünen, spielende Kinder oder einfach einen ruhigen Platz zum Durchatmen ist dieser Garten ein echter Mehrwert.

Gerade in Wien ist ein derart schöner Grünbereich innerhalb einer Wohnhausanlage ein

seltene Qualitätsmerkmal. Er erweitert das Wohngefühl deutlich und macht diese Wohnung besonders sympathisch.

#### **Die Wohnung – 2017 umfassend saniert und bezugsfertig**

Die Wohnung verfügt über ca. 66,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet eine angenehm funktionale Raumaufteilung. Der Grundriss zeigt eine klassische und gut verwertbare Struktur mit Wohnbereich, zwei weiteren Zimmern, Küche, Badezimmer, WC, Vorraum und Abstellraum.

Ein wesentlicher Vorteil dieser Wohnung ist ihr sehr gepflegter Zustand: Die Einheit wurde im Jahr 2017 nahezu gänzlich neu saniert und präsentiert sich daher in einem angenehm modernen, bezugsfertigen Gesamtzustand. Dadurch eignet sich die Wohnung ideal für Käuferinnen und Käufer, die ohne größere Investitionen einziehen oder die Einheit kurzfristig vermieten möchten.

Der Wohnbereich bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen. Die beiden weiteren Zimmer können flexibel genutzt werden – etwa als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Besonders praktisch ist der vorhandene Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum im Alltag schafft. Ergänzend steht ein Kellerabteil zur Verfügung.

#### **Raumaufteilung**

Die Wohnung gliedert sich im Wesentlichen in:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- moderne Küche
- Schlafzimmer
- weiteres Zimmer / Kinderzimmer / Arbeitszimmer
- hochwertiges Badezimmer mit Dusche
- separates WC

- Abstellraum
- Kellerabteil

Die Raumaufteilung ist angenehm effizient und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger, die eine gut vermietbare Wohnung in gefragter Lage suchen.

#### **Ausstattung und Zustand**

Die Wohnung präsentiert sich gepflegt, modernisiert und bezugsfertig. Im Zuge der nahezu vollständigen Sanierung im Jahr 2017 wurden wesentliche Bereiche der Wohnung erneuert und auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Laut vorliegenden Objektdaten verfügt die Wohnung unter anderem über Parkett-, Dielen- und Fliesenböden, eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche, Rollläden bzw. mehrfachverglaste Fenster sowie eine Gasheizung. Auch ein Personenaufzug, Fahrradraum, Kellerabteil und Gartennutzung sind in den Objektdaten angeführt.

Die Wohnung vermittelt dadurch ein sehr angenehmes, sofort nutzbares Wohngefühl – ideal für Eigennutzer, aber auch für Anleger, die eine gut vermietbare Einheit in gefragter Lage suchen.

#### **Energieausweis**

Laut vorliegendem Energieausweis bzw. Objektdaten beträgt der Heizwärmebedarf HWB 49,1 kWh/m<sup>2</sup>a, der Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE 1,62. Der Energieausweis ist laut Unterlage bis 04.08.2030 gültig.

#### **Zusammenfassung**

Diese sehr schöne Eigentumswohnung in Rodaun bietet eine selten gelungene Kombination aus guter Raumaufteilung, nahezu vollständiger Sanierung im Jahr 2017, gepflegtem und bezugsfertigem Zustand, angenehmer Wohnlage und einem außergewöhnlich schönen ca. 300 m<sup>2</sup> großen Gemeinschaftsgarten.

Gerade dieser Garten macht die Wohnung besonders: Er schafft Freiraum, Lebensqualität und ein Gefühl von Wohnen im Grünen – und das in einer gut angebundenen Lage des 23. Bezirks.

Eine attraktive Wohnung für Menschen, die kompakte Wohnfläche, gute Lage, modernen Wohnkomfort und echten Grünwert gleichermaßen schätzen.

**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 <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap