

**exklusive Gartenwohnung in Rodaun mit
außergewöhnlichen Freiflächen | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26172

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	490,00 m ²
Keller:	4,99 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	304,82 €
USt.:	34,72 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

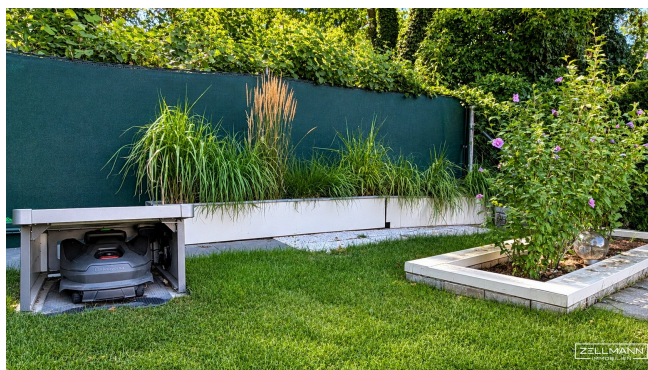
Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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











Objektbeschreibung

Zeitlose Architektur. Privatsphäre. Natur unmittelbar vor der Tür.

Außergewöhnlich wohnen

Es gibt Gartenwohnungen – und es gibt Immobilien, bei denen der Außenraum den Charakter eines eigenen kleinen Anwesens annimmt.

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung verbindet eine klare, helle Innenarchitektur mit einer rund 40 m² großen Terrasse und außergewöhnlich weitläufigen, sorgfältig angelegten Gartenflächen. Große Glasflächen holen das Grün in den Wohnbereich; nahezu jeder Blick endet in gewachsenem Baumbestand, gepflegten Rasenflächen und geschützten Rückzugsorten.

QUICKREAD – alles auf einen Blick

- Wohnnutzfläche: ca. 87,4 m²
- Raumangebot: 3 Zimmer
- Wohnküche: ca. 37,4 m²
- Terrasse: ca. 40 m²
- **Gartenfläche: ca. 490 m²**
- Kellerabteil: ca. 5 m²
- Tiefgaragenstellplatz mit Stromanschluss: **zusätzlich € 25.000,-**
- Erschließung: Lift bis zur Tiefgarage
- Heizung: Fußbodenheizung

- Kühlung: Temperierungs- beziehungsweise Kühlmöglichkeit
- **Besonderheiten:** Designkamin, hochwertige Einbauküche, außergewöhnliche Gartenflächen, Pavillon mit Whirlpoolbereich

Der Garten

Großzügigkeit, Ruhe und Privatsphäre

Der zur Wohnung gehörende Garten wird durch eine zusätzliche, exklusiv zugeordnete Gartenteilfläche erweitert. So entsteht ein Außenraum von insgesamt rund 490 m² – eine Dimension, die im Wohnungseigentum nur äußerst selten zu finden ist.

Die großzügige Rasenfläche, der gewachsene Baumbestand und die fein gesetzten Solitärgehölze schaffen eine beeindruckende Weite, ohne die Geborgenheit und Privatsphäre eines geschützten Gartens zu verlieren.

Der Außenbereich bietet viel Platz zum Entspannen, für gesellige Stunden mit Familie und Freunden sowie für unterschiedlichste Freizeit- und Nutzungsmöglichkeiten. Der Blick ins dichte Grün vermittelt das Gefühl, nicht in einer Wohnung, sondern in einem kleinen privaten Anwesen zu leben.

Lebensraum im Freien

Die rund 40 m² große Terrasse bildet eine großzügige Erweiterung des Wohnraums und ist unmittelbar vom Wohn- und Essbereich aus begehbar. Innen- und Außenraum gehen hier nahezu selbstverständlich ineinander über.

Im rückwärtigen Gartenbereich ergänzt ein geschützter Pavillon mit Whirlpoolbereich das außergewöhnliche Angebot. Bewässerungspunkte sowie die vorhandene Infrastruktur für einen Mähroboter erleichtern die laufende Gartenpflege.

Die Übernahme einzelner Garten- und Ausstattungsgegenstände erfolgt nach gesonderter Vereinbarung.

Wohnen

Der Wohnbereich als Mittelpunkt des täglichen Lebens

Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich umfasst rund 37 m² und bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung.

Breite Glasflächen und direkte Ausgänge zur Terrasse prägen den Raum und holen den Garten unmittelbar in das Wohngefühl. Das Zusammenspiel aus hellen Einbauten, warmem Eichenparkett und einer ruhigen, zeitlosen Materialwahl schafft ein besonders harmonisches Ambiente.

Ein verglaster Designkamin setzt einen hochwertigen architektonischen Akzent und gliedert den Raum, ohne ihm seine Offenheit zu nehmen. Der direkte Übergang auf die Terrasse macht das Wohnen im Freien zu einem natürlichen Bestandteil des Alltags.

Küche

Hochwertig ausgestattet und durchdacht geplant

Die Küche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein und überzeugt durch eine klare, zeitlose Linienführung.

Glänzend weiße Fronten, warme Holzoberflächen und durchdachte Stauraumlösungen bestimmen das hochwertige Erscheinungsbild. Die Arbeitsflächen bieten ausreichend Platz für die tägliche Nutzung und machen die Küche zugleich zu einem attraktiven Mittelpunkt für gemeinsames Kochen.

Zur Ausstattung gehören unter anderem:

- Bosch-Einbaugeräte
- Induktionskochfeld
- Backofen
- zusätzliches Kombigerät
- integrierter Geschirrspüler
- zahlreiche Laden- und Stauraumlösungen
- indirekte Arbeitsflächenbeleuchtung

Rückzugsbereiche

Zwei ruhige und flexibel nutzbare Zimmer

Das Schlafzimmer mit rund 14,4 m² bietet ausreichend Platz für eine großzügige Möblierung. Maßgefertigte Einbauten und die ruhige Ausrichtung unterstreichen den privaten und behaglichen Charakter dieses Raumes.

Das zweite Zimmer verfügt über rund 13,5 m² und wird derzeit als Arbeits- und Rückzugszimmer genutzt. Durch seine angenehme Größe und den direkten Bezug zum Garten eignet es sich ebenso hervorragend als Kinderzimmer, Gästezimmer oder vollwertiges weiteres Schlafzimmer.

Beide Räume bieten eine ruhige Atmosphäre und vielseitige Möglichkeiten, die Wohnung an unterschiedliche Lebenssituationen anzupassen.

Bad und Sanitärbereiche

Großzügiges Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und bietet mit rund 7,25 m² besonders viel Bewegungsfreiheit.

Eine großformatig verflieste, bodenebene Dusche mit transparenter Glasabtrennung prägt das moderne Erscheinungsbild. Zwei Aufsatzwaschbecken von Villeroy & Boch, hochwertige Armaturen, großzügige Spiegel- und Stauraumlösungen sowie der integrierte Waschmaschinenanschluss ergänzen die Ausstattung.

Das WC ist separat angeordnet und verfügt über ein eigenes Handwaschbecken.

Grundriss und Raumaufteilung

Der kompakte und gleichzeitig großzügig wirkende Grundriss überzeugt durch eine klare Gliederung sowie außergewöhnlich viel Stauraum.

- Wohnküche: ca. 37,44 m²
- Schlafzimmer: ca. 14,41 m²
- Zweites Zimmer: ca. 13,46 m²
- Abstellraum: ca. 7,49 m²

- Badezimmer: ca. 7,25 m²
- Vorraum: ca. 5,18 m²
- Separates WC: ca. 2,20 m²
- Wohnnutzfläche gesamt: ca. 87,43 m²
- Terrasse: ca. 40,01 m²
- Gartenfläche gesamt: ca. 490 m²

Ausstattung

Qualität, die man sieht und spürt

Die Wohnung präsentiert sich hochwertig, modern und ausgesprochen gepflegt. Die Ausstattung wurde funktional durchdacht und gleichzeitig mit großem Augenmerk auf ein ruhiges und zeitloses Gesamtbild gewählt.

Wohnen und Innenausbau

- hochwertiger Eichenparkettboden
- große Glasflächen mit direktem Gartenbezug
- maßgefertigte Einbauten
- verglaste Designkamin
- zahlreiche integrierte Stauraumlösungen

- harmonisches Beleuchtungskonzept
- moderne Wand- und Deckengestaltung

Raumklima

- Fußbodenheizung
- vorhandene Temperierungs- beziehungsweise Kühlmöglichkeit
- außenliegender Sonnenschutz
- Insektenschutz
- angenehmes Raumklima auch in den Sommermonaten

Küche

- hochwertige Einbauküche
- Bosch-Einbaugeräte
- Induktionskochfeld
- zwei Backofen- beziehungsweise Kombigeräte
- integrierter Geschirrspüler
- zahlreiche Laden und Schränke

- beleuchtete Arbeitsflächen

Bad und Sanitär

- Tageslichtbad
- großformatige Fliesen
- bodenebene Dusche
- transparente Glasabtrennung
- Doppelwaschtisch
- Villeroy & Boch-Keramik
- hochwertige Armaturen
- Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Handwaschbecken

Stauraum

- außergewöhnlich großer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- zahlreiche Einbaumöbel
- eigenes Kellerabteil mit rund 5 m²

- zusätzliche allgemeine Abstellmöglichkeiten im Haus

Haus und Nebenräume

Komfort beginnt bereits vor der Wohnungstür

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss von Haus 2 einer modern konzipierten und gepflegten Wohnanlage.

Ein Lift verbindet die Wohnebene komfortabel mit der Tiefgarage. Zur Wohnung gehören der Tiefgaragenstellplatz Nr. 32 (zusätzlich 25.000,-) sowie ein eigenes Kellerabteil.

Ein Kinderwagen- und Fahrradraum sowie gepflegte Zugangs- und Allgemeinbereiche ergänzen den täglichen Wohnkomfort.

Die Tiefgarage ist übersichtlich gestaltet und ermöglicht einen wettergeschützten Zugang zum Gebäude.

Lage

Naturverbunden wohnen in Wien-Rodaun

Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Sackgasse am Rand des Wienerwalds und in der Nähe des renaturierten Liesingbachs.

Rodaun verbindet die besondere grüne Lebensqualität des Wiener Südens mit einer gewachsenen und gut funktionierenden Infrastruktur. Die Umgebung ist von Einfamilienhäusern, kleineren Wohnanlagen, Grünflächen und dem unmittelbaren Übergang zum Wienerwald geprägt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich im näheren Umfeld. Bus, Straßenbahn und der Bahnhof Liesing gewährleisten eine gute Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz.

Natur und Freizeit

Der Wienerwald, der Liesingbach sowie die weitläufigen Grünräume rund um Rodaun bieten einen besonders hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten beginnen hier nahezu unmittelbar vor der Haustür.

Verkehr und Infrastruktur

Die Lage ermöglicht kurze Wege Richtung Mauer, Liesing und Perchtoldsdorf und verbindet städtische Erreichbarkeit mit außergewöhnlicher Ruhe.

Die Straßenbahnlinie 60, verschiedene Busverbindungen sowie der Bahnhof Liesing bieten eine komfortable Anbindung an die Wiener Innenstadt und das regionale Verkehrsnetz.

Persönliche Begleitung

Eine Immobilie, die man erleben muss

Die außergewöhnliche Kombination aus hochwertigem Wohnraum, großzügiger Terrasse und rund 490 m² nutzbarer Gartenfläche lässt sich auf Bildern und Plänen nur eingeschränkt vermitteln.

Gerne nehme ich mir persönlich Zeit, Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer ausführlichen Besichtigung zu präsentieren.

Rechtliche Hinweise

Alle Angaben beruhen auf den von der Eigentümerseite und der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf den im Zuge der Besichtigung aufgenommenen Fotos. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Sämtliche Flächenangaben sind als Circa-Angaben zu verstehen.

Die aktuelle Nutzwertdokumentation weist für Top 2.01 eine Wohnnutzfläche von 87,43 m² aus; der ursprüngliche Verkaufsplan nennt eine Fläche von 87,84 m². Im Exposé wird daher mit einer Wohnnutzfläche von ca. 87,4 m² gearbeitet.

Der Wohnung sind laut den vorliegenden Unterlagen ein Garten von ca. 212,39 m², eine Terrasse von ca. 40,01 m², ein Kellerabteil von ca. 4,99 m² sowie der Tiefgaragenstellplatz Nr. 32 zugeordnet.

Die zusätzliche Gartenfläche beruht auf einem Miteigentumsanteil von 279/2298 an der EZ 1051 und einer grundbücherlich ersichtlichen Benützungsregelung für die Teilfläche C. Sie stellt kein Zubehör-Wohnungseigentum zur Wohnung dar. Die Angabe von rund 279 m² ist eine aus dem Anteil und der Nutzungsregelung abgeleitete Größenorientierung und ersetzt keine Vermessung.

Einbauten, bewegliches Inventar sowie Whirlpool- und Gartenausstattung sind nur insoweit Vertragsgegenstand, als dies im Kaufanbot beziehungsweise im Kaufvertrag ausdrücklich vereinbart wird.

Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Die Energiekennzahlen werden nach Vorliegen eines aktuellen Energieausweises ergänzt.

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.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen

nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap