

Wohnen über den Dächern von Rodaun | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26227

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	202,00 m²
Nutzfläche:	210,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	5,00 m²
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

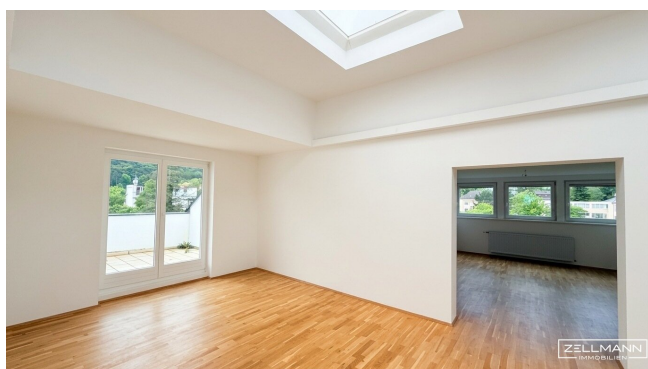
Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00





ZELLMANN
IMMOBILIEN



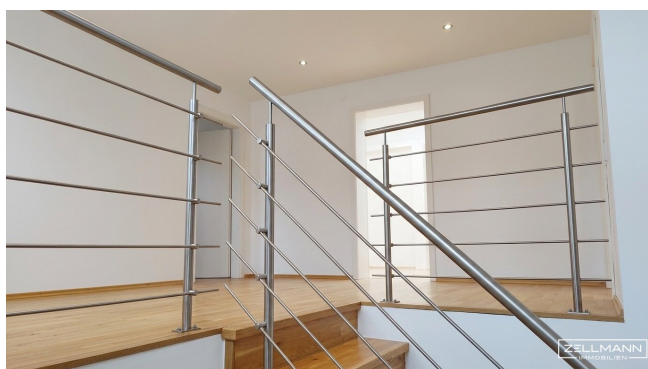
ZELLMANN
IMMOBILIEN

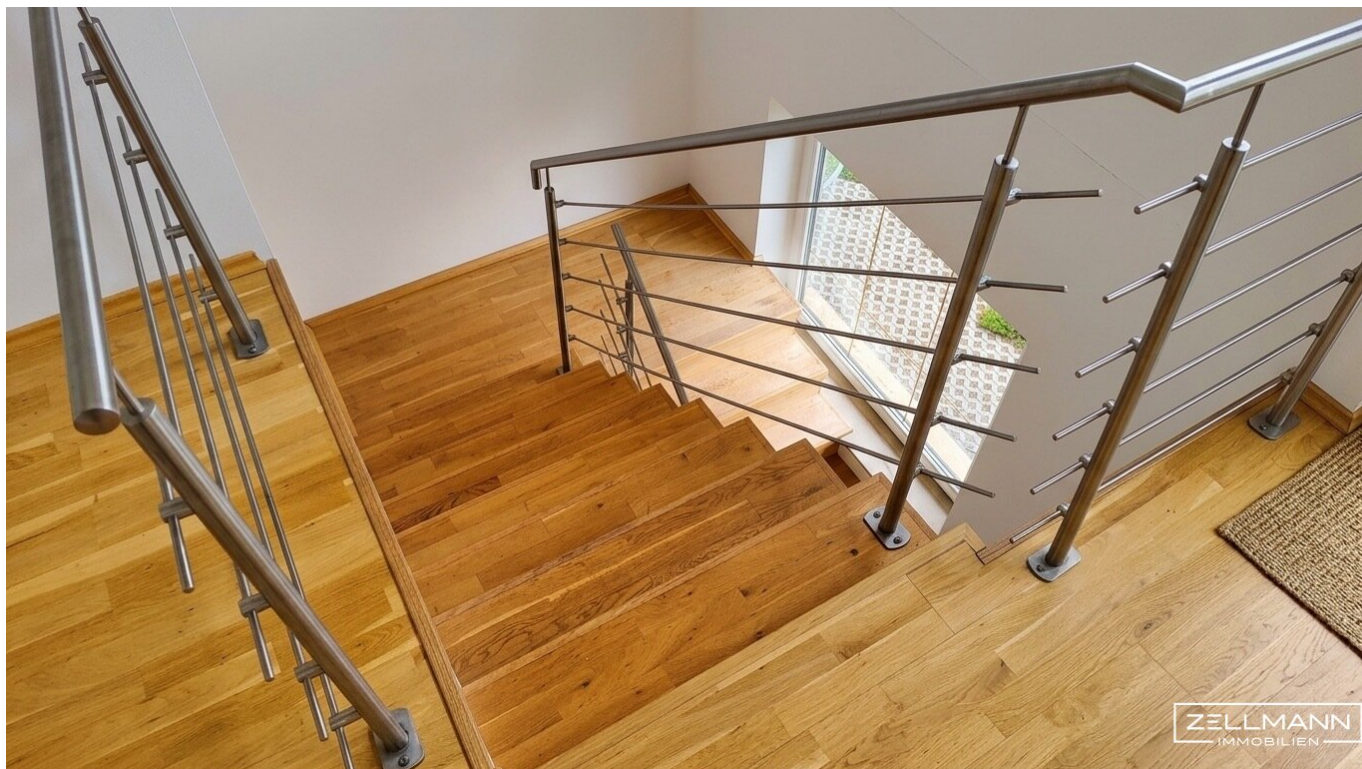


ZELLMANN
IMMOBILIEN





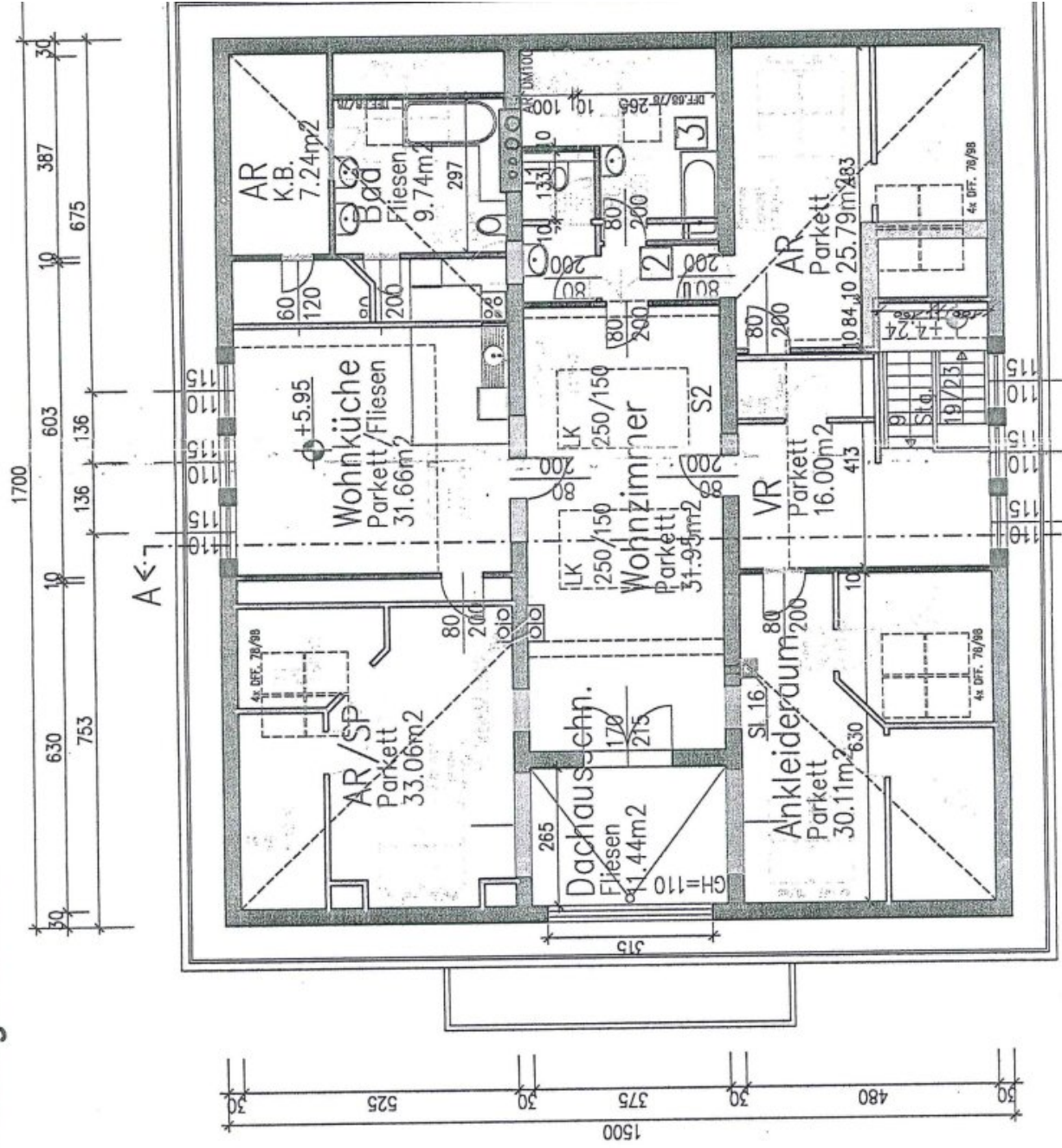




Wachgeschnob

11 Stgh.
Fliesen
8.44 m²

12 Bad
Fliesen
9.87 m²



Objektbeschreibung

Großzügige Dachgeschosswohnung mit Terrasse, Grünblick und neuer Energietechnik

Diese außergewöhnlich großzügige Dachgeschosswohnung befindet sich in einer der begehrtesten Grünlagen des 23. Bezirks – in Rodaun, dort, wo Wien ruhiger, grüner und spürbar entspannter wird.

Die Wohnung verbindet viel Raum, Licht, Privatsphäre und einen herrlichen Blick ins Grüne mit einer Wohnlage, die Naturverbundenheit und Alltagstauglichkeit auf besonders angenehme Weise vereint.

QUICKREAD – alles auf einen Blick

- Nutzfläche: ca. 210,77 m²
- **Die Betriebskosten werden gerade neu berechnet**
- Terrasse: ca. 11,44 m²
- Zimmer: 4,5
- Badezimmer: 2
- WCs: 2
- Etage: Dachgeschoss
- Kellerabteil: ca. 5 m²
- Baujahr: ca. 1980

- Generalsanierung: ca. 2020
- Zustand: gepflegt
- Kaufpreis: € 790.000,–
- Absolute Ruhelage
- Grünblick und Fernblick
- Sonnige Terrasse
- Wohnküche / offene Küche
- Kamin
- Klimaanlage
- Neue Luftwärmepumpe samt Fußbodenheizung wird für den Käufer errichtet

Rodaun – eine der schönsten Grünlagen Wiens

Rodaun zählt zu jenen Wiener Wohnlagen, die ihren besonderen Charakter bis heute bewahrt haben. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gewachsenen Wohnstrukturen, ruhigen Straßenzügen und der unmittelbaren Nähe zu Natur- und Erholungsräumen.

Der Wienerwald, die Ausläufer des Lainzer Tiergartens, die Liesing, die umliegenden Weinberge und Spazierwege schaffen ein Wohngefühl, das beinahe ländlich wirkt – und dennoch innerhalb Wiens liegt. Genau diese Verbindung aus Natur, Ruhe und urbaner Erreichbarkeit macht Rodaun seit vielen Jahren zu einer besonders geschätzten Wohnadresse im Südwesten Wiens.

Ob Spaziergänge, Joggingrunden, Radfahren oder entspannte Stunden im Grünen: Die

Umgebung bietet einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustüre. Gleichzeitig sind Nahversorger, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie das Einkaufszentrum Riverside rasch erreichbar.

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

Diese Lage spricht Menschen an, die bewusst wohnen möchten: ruhig, grün, wertbeständig und dennoch gut angebunden.

Großzügiges Wohnen mit Licht, Weite und Atmosphäre

Bereits beim Betreten der Wohnung wird die besondere Großzügigkeit spürbar. Die Dachgeschosslage, die weitläufige Raumstruktur und die großen Fensterflächen schaffen ein offenes, helles und angenehmes Wohngefühl.

Der zentrale Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier verbinden sich Wohnen, Essen und Entspannen zu einem großzügigen Lebensraum mit viel Atmosphäre. Die Räume wirken offen, freundlich und zugleich behaglich. Durch die Fensterflächen entsteht eine schöne Verbindung zur umliegenden Grünlage.

Von diesem Bereich aus gelangt man direkt auf die sonnige Terrasse. Sie bietet einen wunderbaren Platz für den ersten Kaffee am Morgen, ruhige Lesestunden oder entspannte Abende mit Blick ins Grüne. Gerade in dieser Lage wird die Terrasse zu einer echten Erweiterung des Wohnraums.

Die angrenzende Wohnküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen, Alltag und Kommunikation. Der vorhandene Kamin, hochwertige Parkettböden sowie die klare Raumgestaltung verleihen der Wohnung eine warme und zugleich zeitlose Wohnatmosphäre.

Flexible Raumstruktur für Familie, Wohnen und Arbeiten

Die Wohnung verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer und bietet dadurch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob großzügiger Elternbereich, Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice, Bibliothek oder Hobbyraum – die Raumstruktur lässt sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Gerade in Zeiten, in denen Wohnen und Arbeiten immer stärker ineinandergreifen, bietet diese Immobilie eine wertvolle Qualität: Platz. Nicht nur Fläche, sondern tatsächlich gut nutzbarer Raum für Alltag, Rückzug und individuelle Lebensentwürfe.

Die Dachgeschosslage sorgt zusätzlich für eine angenehme Privatsphäre. Die Räume wirken

ruhig, geschützt und eigenständig – ideal für Menschen, die ein Zuhause mit Abstand zum hektischen Alltag suchen.

Zwei Badezimmer und zwei WCs erhöhen den Wohnkomfort deutlich und machen die Wohnung auch für Familien oder anspruchsvolle Paare besonders alltagstauglich.

Ausstattung und moderne Energielösung

Die Wohnung präsentiert sich gepflegt und solide ausgestattet. Parkett-, Fliesen- und Steinböden bilden eine hochwertige und langlebige Basis. Die vorhandene Klimaanlage, die großzügigen Fensterflächen, die schöne Belichtung und der Grünblick unterstreichen den angenehmen Wohncharakter.

Ein wesentliches Highlight ist die geplante Errichtung einer neuen Luftwärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung. Diese Maßnahme stellt einen klaren Mehrwert dar: Sie erhöht den Wohnkomfort, modernisiert die Energieversorgung und bringt die Immobilie technisch auf einen zeitgemäßen Stand.

Damit verbindet diese Wohnung klassische Großzügigkeit mit einer modernen, zukunftsorientierten Energielösung.

Zusammenfassung

Diese großzügige Dachgeschosswohnung bietet ein seltenes Gesamtpaket aus Wohnfläche, Licht, Ruhe, Grünblick, Terrasse und moderner technischer Aufwertung.

Besonders hervorzuheben ist die Lage in Rodaun: eine der schönsten Grünlagen Wiens, geprägt von Natur, Ruhe und hoher Lebensqualität – und dennoch mit guter Infrastruktur und Anbindung. Hier wohnt man nicht einfach nur in Wien, sondern in einem Umfeld, das Rückzug, Alltagsstauglichkeit und Werthaltigkeit auf besonders angenehme Weise verbindet.

Ein Zuhause für Menschen, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre, eine grüne Umgebung und eine hochwertige Lage 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.

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 <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