

**Hausgefühl auf zwei Ebenen – großzügige Gartenresidenz
mit flexiblem Wohn- und Arbeitsbereich, XXL-Garage &
neuer Luftwärmepumpe | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26225

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	248,72 m ²
Nutzfläche:	342,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	331,41 m ²
Keller:	5,00 m ²
Kaufpreis:	950.000,00 €
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





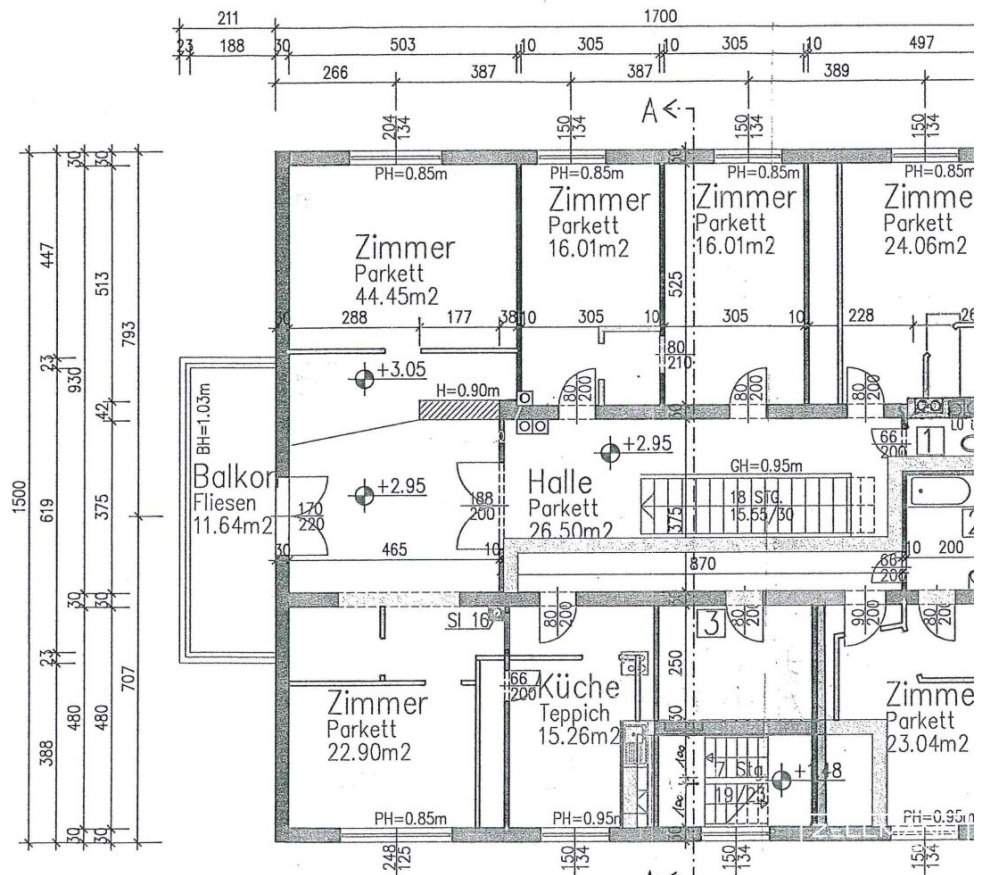








1.Obergeschoß



Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette vereint das Wohngefühl eines Hauses mit einer seltenen Großzügigkeit und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf zwei Ebenen eröffnet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit klarer Struktur, solider Bauqualität und einem Ambiente, das sowohl Wohnkomfort als auch individuelle Entfaltungsmöglichkeiten bietet.

Die Kombination aus privatem Garten, großzügigen Innenflächen, einem flexibel nutzbaren Zusatzbereich und einer modernen, neu errichteten Heiztechnik macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit für Käufer, die Raum, Flexibilität und Zukunftssicherheit suchen.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Hausartige Maisonette auf zwei Ebenen
- Großzügige Wohnflächen mit klarer Struktur
- Eigengarten mit hoher Privatsphäre
- Vielseitig nutzbarer Zusatzbereich mit ca. 71 m² Nutzfläche
- Ideal als weiteres Wohnzimmer, Büro, Praxis, Atelier oder Hobbybereich
- Separater Zugang für individuelle Nutzungskonzepte möglich
- Direkter Terrassenzugang aus dem Zusatzbereich
- Große Garage mit direktem Zugang in die Wohnung
- Komfortables Ankommen – wettergeschützt, sicher und bequem
- Neue Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung für modernen Wohnkomfort
- Klassische Bauweise mit hochwertiger Substanz
- Ruhige, grüne Wohnlage

Wohnen mit Raum, Struktur und Alltagstauglichkeit

Die Wohnbereiche überzeugen durch ihre Großzügigkeit, klare Linienführung und ein

angenehmes Raumgefühl. Hochwertige Parkettböden, großzügige Fensterflächen und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Die Verbindung zwischen Innen- und Außenraum gelingt harmonisch und unterstreicht den hausartigen Charakter dieser Immobilie. Gerade für Menschen, die sich mehr Fläche, mehr Privatsphäre und mehr Nutzungsspielraum wünschen, bietet diese Maisonette eine seltene Kombination aus Wohnkomfort und Alltagstauglichkeit.

Großzügiger Zusatzbereich – Raum für Wohnen, Arbeiten oder eine separate Nutzung

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist der außergewöhnlich großzügige Zusatzbereich mit rund 71 m² Nutzfläche. Dieser Bereich eröffnet vielfältige Möglichkeiten und lässt sich ideal an unterschiedliche Lebens- und Nutzungskonzepte anpassen.

Ob als weiteres Wohnzimmer, großzügiger Wohnsalon, ruhiger Homeoffice-Bereich, Atelier, Fitness- oder Hobbyraum – hier entsteht wertvoller zusätzlicher Raum, der der Immobilie eine besondere Flexibilität verleiht. Ebenso eignet sich dieser Bereich hervorragend als Büro- oder Praxisfläche, insbesondere durch die Möglichkeit einer separaten Erschließung.

Dadurch lassen sich Wohnen und Arbeiten auf angenehme Weise miteinander verbinden, ohne den privaten Wohnbereich unmittelbar zu berühren. Für Selbständige, Freiberufler oder Familien mit erhöhtem Platzbedarf bietet diese Fläche einen klaren Mehrwert.

Der direkte Ausgang auf die Terrasse verstärkt den wohnlichen Charakter dieses Bereichs zusätzlich und schafft eine attraktive Verbindung zum Außenraum.

Rückzugsbereiche im Obergeschoss

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

Die Struktur ist klar, funktional und vielseitig nutzbar – ideal für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Ob Familie, Paar mit Platzbedarf oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach: Die Raumaufteilung bietet dafür eine überzeugende Grundlage.

Garage mit direktem Zugang – echter Hauskomfort

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

Einkäufe, Gepäck oder alltägliche Wege lassen sich dadurch bequem, sicher und wetterunabhängig bewältigen. Gerade in Verbindung mit der großzügigen Wohnfläche und dem privaten Garten entsteht ein Wohngefühl, das deutlich über eine klassische Wohnung

hinausgeht.

Moderne Heiztechnik als starkes Zukunftsargument

Die neu installierte Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung stellt einen entscheidenden Vorteil dieser Immobilie dar.

Der zukünftige Eigentümer profitiert von einer modernen, energieeffizienten und nachhaltigen Heizlösung, die nicht nur den Wohnkomfort erhöht, sondern auch langfristig wirtschaftlich überzeugt. In Verbindung mit der soliden Bausubstanz ergibt sich daraus ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept mit hoher Alltagstauglichkeit.

Außenflächen und Garten

Der private Garten präsentiert sich als ruhige, grüne Rückzugsoase mit gewachsenem Bestand und angenehmer Privatsphäre. Die großzügige Fläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ergänzt das Wohnkonzept ideal.

Die direkte Verbindung von Wohnbereich, Terrasse und Garten schafft ein besonders stimmiges Gesamtbild. Hier entsteht ein privater Außenbereich, der sowohl für Erholung als auch für gesellige Stunden im Freien bestens geeignet ist.

Lagequalität zwischen Natur und Stadtanbindung

Die Wohnung befindet sich in Wien-Rodaun, einer der begehrtesten und zugleich idyllischsten Wohnlagen im 23. Bezirk. Diese Umgebung steht für eine selten gewordene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Unmittelbar angrenzend eröffnen sich der Wienerwald sowie die Ausläufer des Lainzer Tiergartens – ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen. Die umliegenden Obstgärten und Weinberge prägen das Landschaftsbild und verleihen der Lage ihren unverwechselbaren Charakter.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend: Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie das Einkaufszentrum Riverside sind bequem erreichbar. Die öffentliche Anbindung erfolgt über Buslinien sowie die nahegelegene Schnellbahn-Station Wien Liesing, wodurch das Stadtzentrum zügig erreichbar ist.

Rodaun vereint damit Ruhe, Natur und Lebensqualität auf einem Niveau, das in Wien nur selten zu finden ist – eine Lage für Menschen, die bewusst hochwertig wohnen möchten.

Zusammenfassung

Eine Immobilie mit außergewöhnlicher Substanz, beeindruckender Großzügigkeit und seltenem Nutzungsspielraum. Die Kombination aus flexiblem Raumkonzept, privatem Garten,

direktem Garagenzugang, großzügigem Zusatzbereich und moderner Heiztechnik bietet ein Wohnkonzept, das sich individuell anpassen lässt.

Besonders der vielseitig nutzbare Bereich mit rund 71 m² eröffnet attraktive Möglichkeiten – ob als zusätzlicher Wohnraum, Büro, Praxis, Atelier oder privater Rückzugsbereich. Damit eignet sich diese Immobilie für Menschen, die nicht nur mehr Platz suchen, sondern ein Zuhause mit echten Perspektiven.

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