

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



Objektnummer: 26285

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:	289,64 €
USt.:	36,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

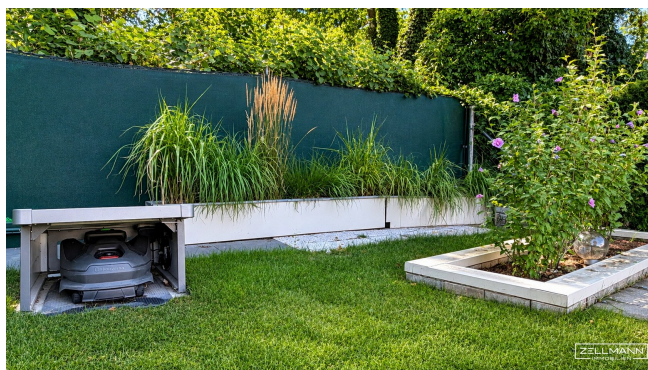
Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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











Objektbeschreibung

Wohnen wie im eigenen Park – Gartenwohnung mit Photovoltaik und außergewöhnlichem Komfort in Rodaun

Die Terrassentür öffnen, ins Grüne treten und ankommen: Diese hochwertig ausgestattete Gartenwohnung in den „Parkvillen an der Au“ verbindet ein stilvolles Zuhause mit einem **wunderschönen, parkähnlich angelegten Garten**. Gewachsene Bäume, gepflegte Rasenflächen und liebevoll gestaltete Pflanzbereiche schaffen eine Atmosphäre, die den Alltag ein Stück weit in den Hintergrund treten lässt.

Auf rund **87,4 m² Wohnnutzfläche** erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, ein offener Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Küche sowie ein direkter Zugang zur großzügigen Terrasse. Der Garten ist dabei nicht nur eine schöne Aussicht, sondern ein wesentlicher Teil des Wohngefühls.

Besondere Aufmerksamkeit verdient die **umfangreiche technische Ausstattung**: Photovoltaikanlage mit Batteriespeichern, Klimatisierung, Rasenroboter und eine vollständige automatische Bewässerungsanlage verbinden Wohnqualität mit praktischen Annehmlichkeiten – drinnen wie draußen.

QUICKREAD: AUF EINEN BLICK

- **Wohnnutzfläche:** ca. **87,4 m²**, aufgeteilt auf **3 Zimmer**.
- **Garten:** laut Objektangaben insgesamt ca. **490 m² nutzbare Gartenfläche**, einschließlich einer zusätzlich genutzten Gartenteilfläche; rechtliche Abgrenzung siehe Hinweise.
- **Terrasse:** ca. **40 m²** mit direktem Zugang vom Wohnbereich und großzügiger Markisenbeschattung.
- **Energietechnik:** **Photovoltaikanlage mit Batteriespeichern** und zugehöriger Wechselrichtertechnik.
- **Gartenkomfort:** **Rasenroboter** und **vollständige automatische Bewässerungsanlage** mit GARDENA-Steuerung.

- **Wohnkomfort:** **Fußbodenheizung, Klimaanlage, Designkamin**, Eichenparkett, außenliegender Sonnenschutz und Insektenschutz.
- **Küche und Bad:** hochwertige Einbauküche mit Bosch-Geräten, Tageslichtbad mit bodenebener Dusche und Doppelwaschtisch, separates WC.
- **Nebenflächen:** Kellerabteil mit ca. **5 m²**, Lift bis zur Tiefgarage und Tiefgaragenstellplatz mit Stromanschluss.
- **Kaufpreis:** Wohnung **€ 749.000,-**; Tiefgaragenstellplatz zusätzlich **€ 25.000,-**, jeweils zuzüglich Kaufnebenkosten.

WOHNEN – HELLE RÄUME MIT DIREKTEM GARTENBEZUG

Der rund **37 m² große Wohn-, Ess- und Küchenbereich** bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Breite Glasflächen öffnen den Blick ins Grüne, während der warme Eichenparkettboden und die hellen Einbauten eine angenehme, zeitlose Wohnatmosphäre schaffen. Der verglaste **Designkamin** setzt einen besonderen Akzent, ohne die Offenheit des Raumes zu unterbrechen.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Weiße Fronten, warme Holzoberflächen und durchdachte Stauraumlösungen verbinden Gestaltung und Funktion. **Bosch-Einbaugeräte, Induktionskochfeld, Backofen, ein zusätzliches Kombigerät und ein integrierter Geschirrspüler** ergänzen die Ausstattung. Hier bleibt man auch beim Kochen mit Familie und Gästen im Gespräch.

GRUNDRISS UND RÜCKZUG – DURCHDACHT BIS INS DETAIL

Neben dem offenen Wohnbereich stehen **zwei weitere Zimmer** zur Verfügung. Sie lassen sich je nach Lebenssituation als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer nutzen. Vorhandene Einbauten und ein großzügiger **Abstell- beziehungsweise Schrankbereich** bieten wertvollen Stauraum innerhalb der Wohnung.

Das **Tageslichtbad** verbindet eine bodenebene Dusche mit Glasabtrennung, einen Doppelwaschtisch, großzügige Spiegel- und Stauraumlösungen sowie einen Waschmaschinenanschluss. Das **separate WC mit Handwaschbecken** ergänzt die klare Raumaufteilung. So entsteht ein Zuhause, das Offenheit und private Rückzugsbereiche sinnvoll miteinander verbindet.

TECHNIK UND RAUMKLIMA – UMFASSEND AUSGESTATTET

Die technische Ausstattung ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Wohnangebots. Die vorhandene **Photovoltaikanlage mit mehreren Batteriespeichereinheiten und zugehöriger Wechselrichtertechnik** bietet die Möglichkeit, Solarstrom zu erzeugen und zwischenzuspeichern.

Die Beheizung erfolgt über eine **Zentralheizung mit Fußbodenheizung**. Ergänzend ist eine **Klimaanlage** vorhanden. Die dezent gestalteten Klimageräte fügen sich unaufdringlich in die Räume ein. Außenliegender Sonnenschutz und Insektenschutz vervollständigen das Ausstattungsangebot.

Auch der Außenbereich wurde technisch umfassend ausgestattet: **automatisierte Bewässerung und Rasenpflege** ergänzen die aufwendige Gartengestaltung. Damit steht neben dem Erscheinungsbild vor allem die praktische Nutzung im Alltag im Mittelpunkt.

DER PARKÄHNLICHE GARTEN – RAUM ZUM DURCHATMEN

Dieser Garten verleiht der Wohnung ihren besonderen Charakter. Weitläufige Rasenflächen, gewachsene Bäume, sorgfältig gesetzte Solitärgehölze und gepflegte Hecken ergeben ein harmonisches Gesamtbild. Unterschiedliche Blattfarben und Pflanzenformen schaffen Tiefe und Abwechslung; zugleich bleiben offene Flächen für Erholung, Spiel und gemeinsame Zeit im Freien.

Der der Wohnung zugeordnete Garten wird durch eine zusätzlich genutzte Gartenteilfläche ergänzt. In der beschriebenen Nutzung stehen laut Objektangaben insgesamt rund **490 m² Gartenfläche** zur Verfügung. Die Kombination aus Weite und geschützten Bereichen vermittelt das Gefühl eines kleinen Parks – mit Platz für einen Liegestuhl, einen schattigen Lieblingsplatz und gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Zur Gartenausstattung gehört eine **vollständige automatische Bewässerungsanlage mit programmierbarer GARDENA-Steuerung und mehreren Bewässerungskreisen**. Gemeinsam mit dem **Rasenroboter** erleichtert sie die regelmäßige Gartenpflege. So wird die Freude an einem großen Garten durch Technik unterstützt, die wiederkehrende Arbeiten reduziert.

TERRASSE UND WHIRLPOOLBEREICH – DAS WOHNEN INS FREIE VERLÄNGERN

Die rund **40 m² große Terrasse** ist unmittelbar vom Wohnbereich aus begehbar und bietet Raum für einen Essplatz und gemütliche Sitzgelegenheiten. Die **großzügige Markisenanlage** beschattet den Terrassenbereich und macht ihn an sonnigen Tagen zu einem angenehmen Aufenthaltsort. Der Blick in den Garten begleitet dabei den ersten Kaffee ebenso wie das gemeinsame Abendessen.

Im rückwärtigen Gartenbereich ergänzt ein **geschützter Pavillon mit Whirlpoolbereich** das Angebot. Die Übernahme der Whirlpool- und Gartenausstattung wird gesondert vereinbart.

NEBENFLÄCHEN UND TIEFGARAGE – KOMFORT AUCH IM ALLTAG

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage. Ein **Lift verbindet die Wohnebene mit der Tiefgarage**. Ein eigenes Kellerabteil mit rund **5 m²** sowie gemeinschaftliche Fahrrad- und Kinderwagenabstellmöglichkeiten ergänzen das Platzangebot.

Der **Tiefgaragenstellplatz Nr. 32 mit Stromanschluss** wird zusätzlich zur Wohnung um **€ 25.000,-** angeboten.

LAGE UND INFRASTRUKTUR – NATURNAH WOHNEN IN WIEN-RODAUN

Die Wohnanlage liegt in einer **ruhigen Sackgasse nahe dem Liesingbach und dem Wienerwald**. Gewachsene Wohnstrukturen und die Grünräume der Umgebung prägen den Standort. Spaziergänge, Radtouren und erholsame Stunden im Freien lassen sich hier gut mit dem Alltag verbinden.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich im Umfeld. Bus- und Straßenbahnverbindungen sowie der Bahnhof Liesing ergänzen die Anbindung. Die Nähe zu **Mauer, Liesing und Perchtoldsdorf** verbindet das Wohnen im Grünen mit den Angeboten des Wiener Südens.

UNSER RESÜMEE

Diese Gartenwohnung verbindet **hochwertig ausgestatteten Wohnraum, einen parkähnlichen Garten und umfangreiche Technik** zu einem stimmigen Gesamtangebot. Besonders reizvoll ist das Zusammenspiel aus gut nutzbaren Innenräumen, großzügiger Terrasse und einem Außenbereich, der dem Wohnen eine zusätzliche Dimension gibt.

Ein Zuhause für Menschen, die ihren Garten nicht nur betrachten, sondern bewusst erleben möchten – und zugleich Wert auf **Wohnkomfort und praktische Unterstützung im Alltag** legen.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** stehen persönliche Betreuung, nachvollziehbare Informationen und eine sorgfältige Begleitung im Mittelpunkt. Besichtigungen finden in entspannter Atmosphäre statt, damit Sie die Immobilie ohne Zeitdruck kennenlernen können. Wir stellen Ihnen die verfügbaren Unterlagen zur Verfügung und nehmen uns Zeit für Ihre Fragen.

Unser Service endet nicht mit der Vermittlung. Wir unterstützen Sie bei der Organisation der weiteren Schritte und begleiten die **Übergabe einschließlich Übergabeprotokoll**,

fotografischer Dokumentation und erforderlicher Ummeldungen. Auch nach dem Abschluss bleiben wir gerne Ihr persönlicher Ansprechpartner.

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Ein aktueller, der angebotenen Wohnung eindeutig zuordenbarer Energieausweis ist in den bereitgestellten Unterlagen nicht enthalten. Die Angaben zum **Heizwärmebedarf (HWB)** und zum **Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)** werden nach Vorliegen des entsprechenden Energieausweises ergänzt.

HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Wir legen großen Wert auf eine persönliche, transparente und nachvollziehbare Kommunikation. Informationen, Unterlagen und wesentliche Schritte im Vermittlungsprozess werden von uns sorgfältig dokumentiert und den beteiligten Parteien entsprechend zur Verfügung gestellt.

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