

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



Objektnummer: 26302

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

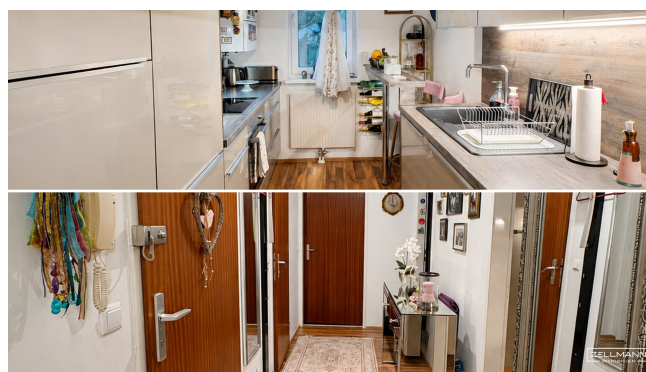
Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

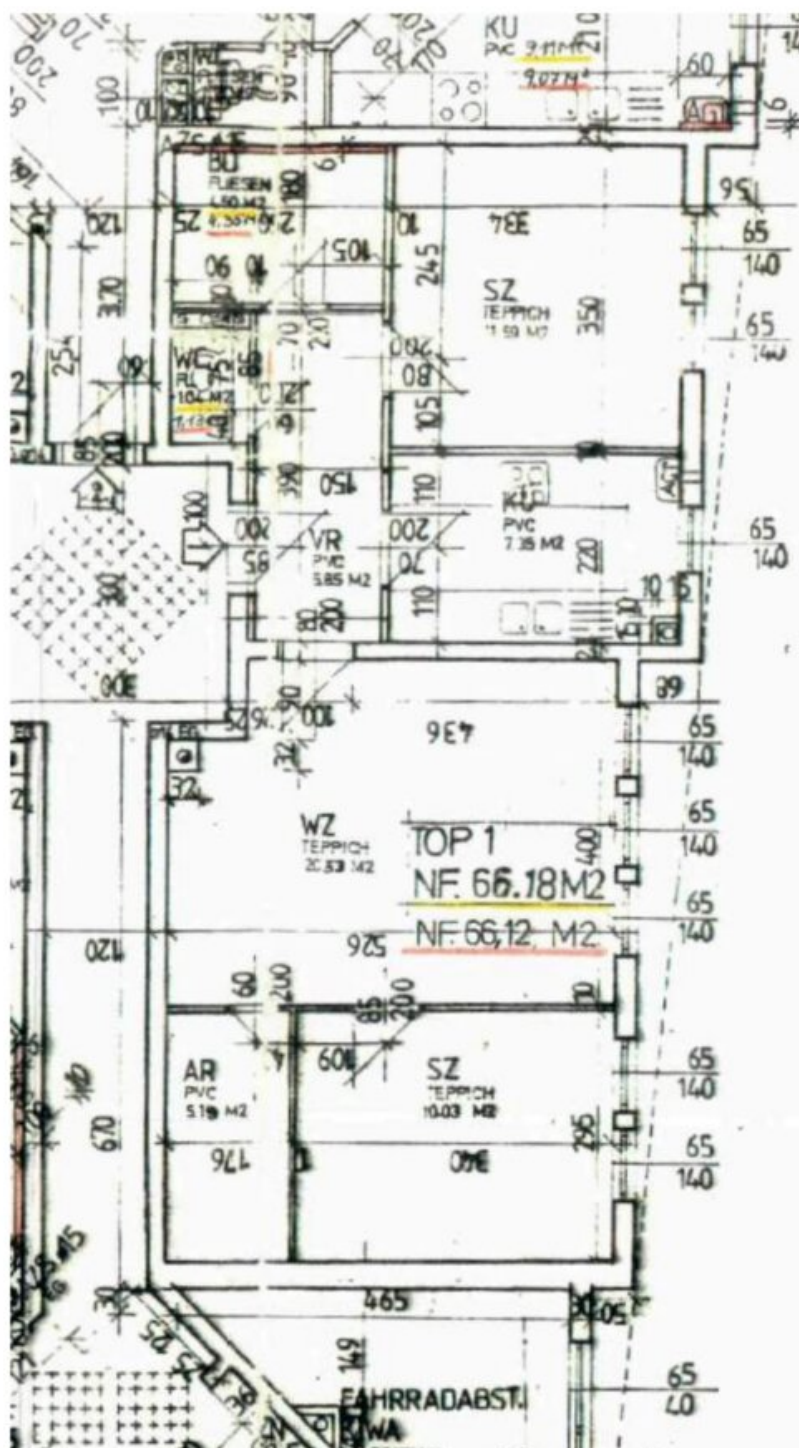
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.











Objektbeschreibung

Rodaun zum Ankommen

Drei Zimmer mit Gartenflair

Große Fenster, ein einladender Wohn- und Essbereich und Platz für persönliche Rückzugsorte: Diese gepflegte **Drei-Zimmer-Eigentumswohnung in Rodaun** verbindet ca. 66,12 m² Wohnfläche mit einer alltagstauglichen Raumaufteilung.

Ein besonderer Pluspunkt ist der großzügige **Gemeinschaftsgarten**. Er ergänzt das Wohnen um einen grünen Aufenthaltsbereich im Freien und macht dieses Zuhause für Menschen attraktiv, die städtische Infrastruktur und Erholung im Grünen gleichermaßen schätzen.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Kaufpreis:** EUR 299.000,– als Richtpreis, zuzüglich Nebenkosten
- **Lage:** 1230 Wien, Rodaun
- **Wohnfläche:** ca. 66,12 m² | Wohnungseigentum
- **Raumangebot:** 3 Zimmer und zusätzlicher Schrank-/Abstellraum
- **Geschoss:** Erdgeschoss
- **Zustand:** gepflegt; laut Objektangaben 2017 umfassend saniert
- **Ausstattung:** Einbauküche, Duschbad und separates WC
- **Außenbereich:** Gemeinschaftsgarten, laut Objektangaben ca. 300 m²
- **Nebenflächen:** Kellerabteil und Fahrradraum im Haus

- **Heizung und Komfort:** Gas-Etagenheizung; Personenaufzug im Haus
- **Garage:** optionale Anmietung nach Verfügbarkeit
- **Energie:** HWB 56,4 kWh/m²a | fGEE 1,57, jeweils Standortklima
- **Übergabe:** Termin nach Vereinbarung

Wohnen mit Licht und Atmosphäre

Der Wohnbereich bietet Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen Essplatz. Die Fensterflächen lassen Tageslicht in den Raum, während die Böden in warmen Holznuancen eine wohnliche Atmosphäre schaffen. Hier lässt sich der Alltag ebenso angenehm verbringen wie ein Abend mit Freunden.

Drei Zimmer für Ihren Alltag

Neben dem Wohnzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Eines davon wird über den Wohnbereich erschlossen. Der zusätzliche **Schrank-/Abstellraum** bietet willkommenen Stauraum. Eine separate Küche, das Badezimmer mit Dusche, ein eigenes WC und der Vorraum ergänzen die Raumaufteilung.

Gepflegte Ausstattung mit zeitgemäßen Details

Die Wohnung wurde laut den vorliegenden Objektangaben **2017 umfassend saniert**. Die Einbauküche mit klaren Fronten und das Duschbad mit Glasabtrennung, Aufsatzwaschbecken und abgestimmten Fliesen prägen den heutigen Eindruck. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung. Ein Personenaufzug und ein Fahrradraum sind im Haus vorhanden.

Gemeinschaftsgarten als grüner Rückzugsort

Für eine kleine Auszeit muss es nicht immer ein Ausflug sein: Der laut Objektangaben ca. 300 m² große Garten bietet einen grünen Aufenthaltsbereich innerhalb der Wohnanlage. Die Fläche wird **gemeinschaftlich genutzt**; ein ausschließlich der Wohnung zugeordneter Eigengarten ist damit nicht verbunden.

Ein Kellerabteil ergänzt das Stauraumangebot. Ein Garagenplatz im Haus kann

gegebenenfalls separat angemietet werden; Verfügbarkeit und Konditionen sind gesondert zu vereinbaren. Ein Stellplatz ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Rodaun zwischen Stadtleben und Wienerwald

Rodaun verbindet gewachsene Wohnstrukturen am südlichen Wiener Stadtrand mit Naherholungsmöglichkeiten im Wienerwald. Spaziergänge und Wanderungen rund um den **Zugberg und den Maurer Wald** lassen sich ebenso in die Freizeit einplanen wie ein Besuch bei den Heurigen der Umgebung.

Nahversorgung, Apotheke, Schulen und Kindergärten befinden sich im Umfeld. Bus- und Straßenbahnhaltestellen ergänzen die Infrastruktur; die **Straßenbahnlinie 60** erschließt Rodaun. So bietet die Lage eine stimmige Verbindung aus urbanem Alltag und Freizeit im Grünen.

UNSER RESÜMEE

Ein gepflegtes Zuhause mit überschaubarer Wohnfläche, drei vielseitig nutzbaren Zimmern und zusätzlichem Stauraum. Besonders reizvoll ist die Kombination mit dem Gemeinschaftsgarten und der Lage in Rodaun. Die Wohnung eignet sich für Paare, kleine Familien oder Menschen, die ein zusätzliches Zimmer für ihren Arbeitsalltag wünschen.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Wir begleiten Sie persönlich und gewissenhaft von der Besichtigung über das Kaufanbot und die Vertragsabwicklung bis zur Übergabe. Sie erhalten die verfügbaren Objektunterlagen und nachvollziehbare Antworten auf Ihre Fragen. Bei der Übergabe unterstützen wir mit Protokoll, Zählerstandserfassung und der Organisation erforderlicher Ummeldungen. **Unsere Betreuung endet nicht mit der Vertragsunterzeichnung.**

Ihr Ansprechpartner: Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

+43 699 15 15 22 00 | office@zellmann.at

RECHTLICHE HINWEISE

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Die Angaben beruhen auf den zur Verfügung gestellten Objektinformationen und Unterlagen; insbesondere Sanierungsumfang und Gartengröße sind Objektangaben. Flächenangaben sind Circa-Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Das Exposé ist kein verbindliches Angebot und ersetzt keine rechtliche oder bautechnische Prüfung. Zwingende gesetzliche Rechte bleiben unberührt.

Käuferprovision: Bei erfolgreicher Vermittlung 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt., somit 3,6 % inklusive USt. Weitere Erwerbsnebenkosten fallen zusätzlich an. Wir sind als Doppelmakler tätig. Zum Abgeber besteht eine ständige Geschäftsbeziehung und damit ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Transparenz zum Einsatz künstlicher Intelligenz: Die Texte dieses Exposés wurden KI-gestützt erstellt und redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Verantwortung verbleibt bei ZELLMANN IMMOBILIEN. Der Hinweis dient der Transparenz unter Berücksichtigung der Verordnung (EU) 2024/1689, insbesondere Artikel 50. Diese Fassung enthält keine Immobilienfotos oder KI-Bildvisualisierungen.

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Ein Energieausweis vom 04.08.2020 liegt vor. Das zugehörige Datenblatt für Veröffentlichungen nennt **HWB 56,4 kWh/m²a und fGEE 1,57** unter Standortklimabedingungen. Die Gültigkeit reicht bis 04.08.2030. Die Kennzahlen beruhen auf standardisierten Berechnungen und sind keine Zusage über den tatsächlichen Verbrauch oder die Heizkosten. Die Vorlage und Aushändigung erfolgen nach den gesetzlichen Vorgaben.

HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails gelegentlich dort landen. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden, auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung der Unterlagen informieren können.

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 <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