GROSSE TERRASSE MIT SAUNA | 91 M² WOHNEN | AM FUSSE DES HADERSBERGS | 31 M² TERRASSE | 7 M² LOGGIA | ALLES AUF EINER EBENE | VIEL PLATZ DRINNEN & DRAUSSEN



Objektnummer: 1170573

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rodauner Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,61 m²
Nutzfläche:	99,91 m²
Gesamtfläche:	99,91 m²
Verkaufsfläche:	99,91 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,50 m²
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	208,00 €
Heizkosten:	130,00 €

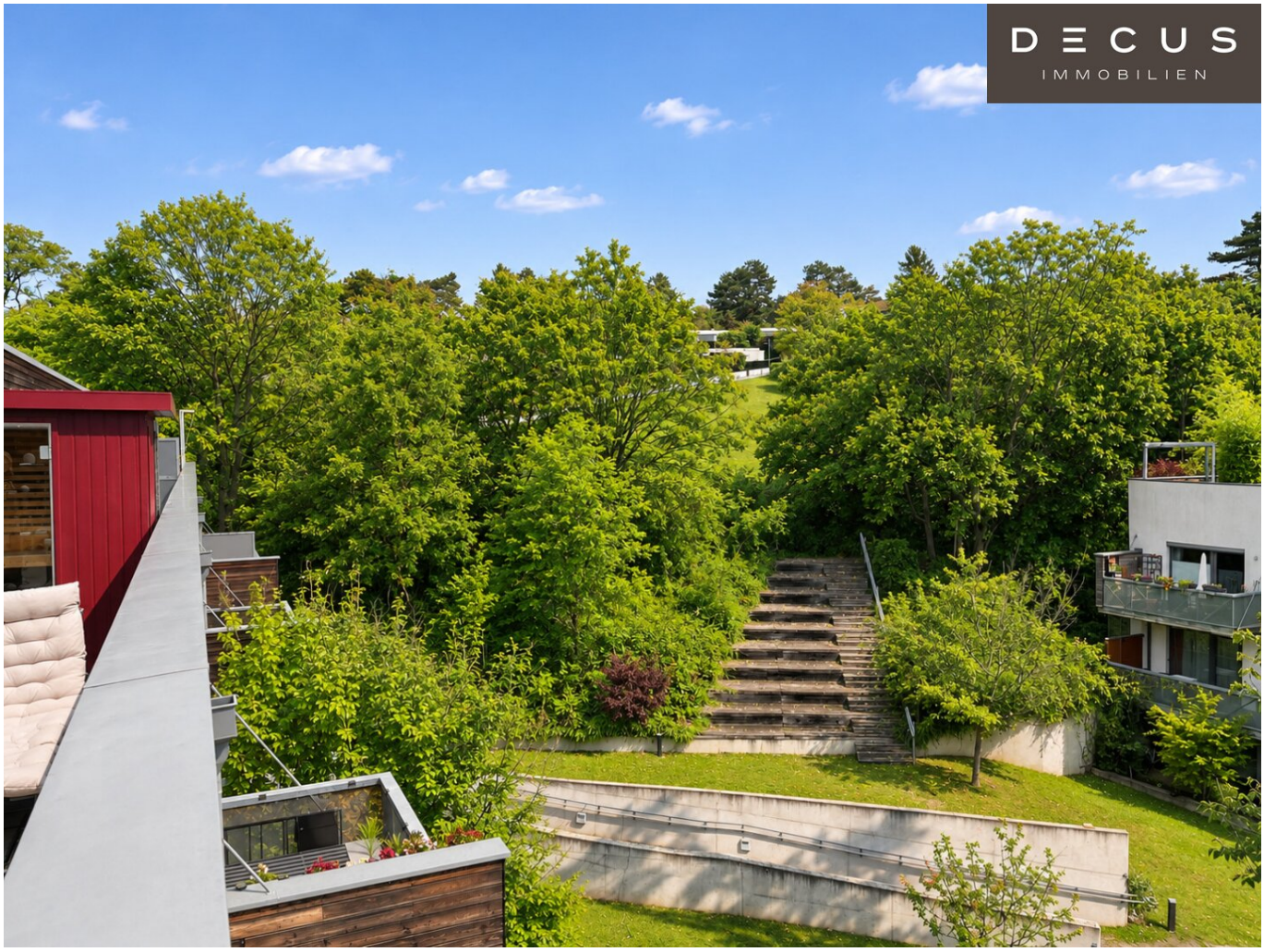
Infos zu Preis:

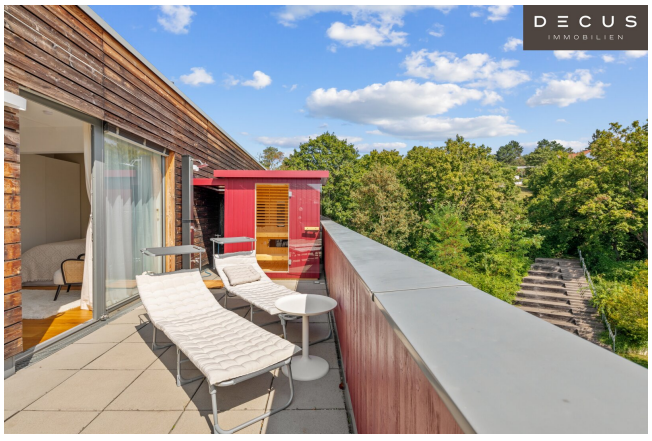
Zusätzlich: Komplette Möblierung € 30.000,-

Provisionsangabe:

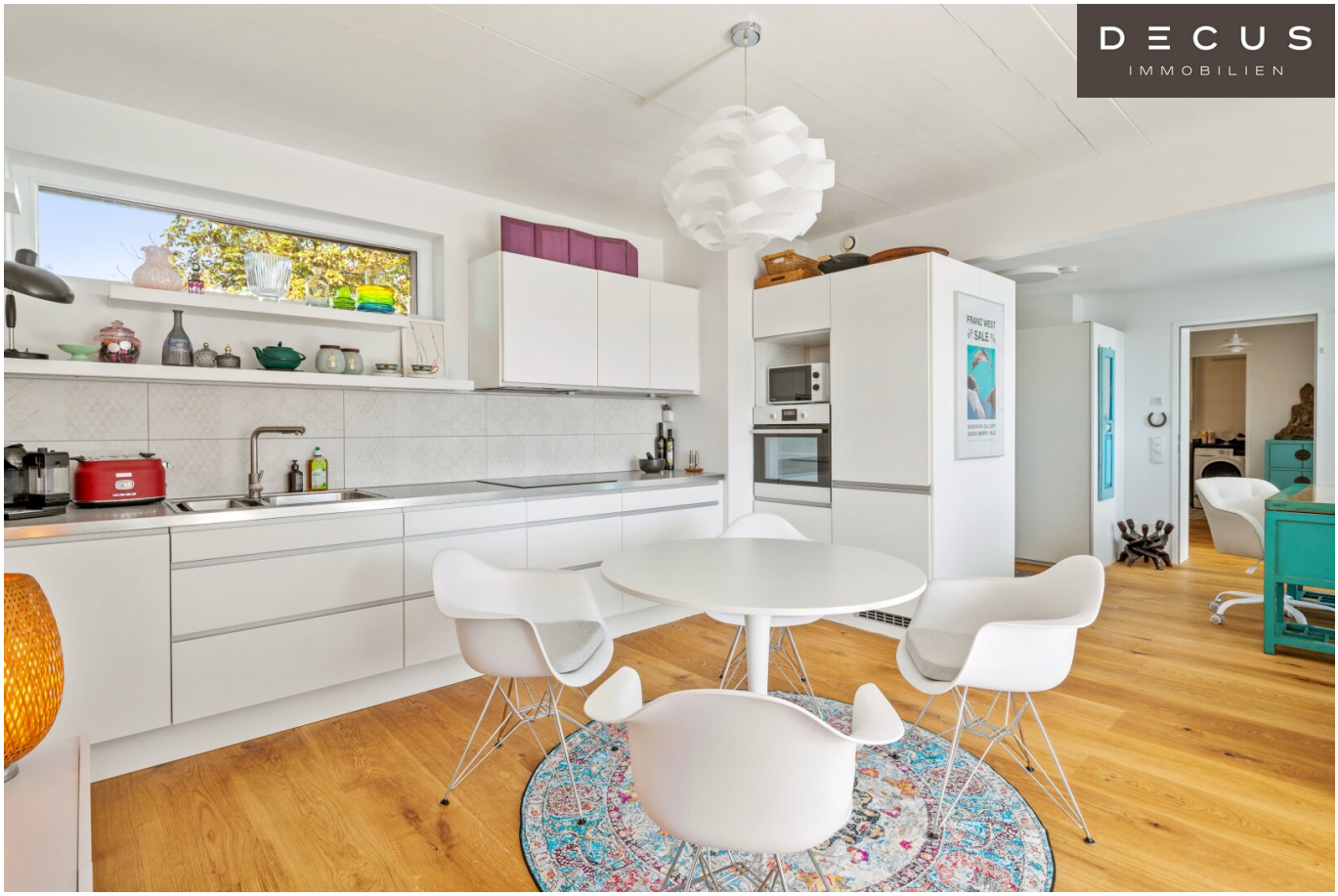
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

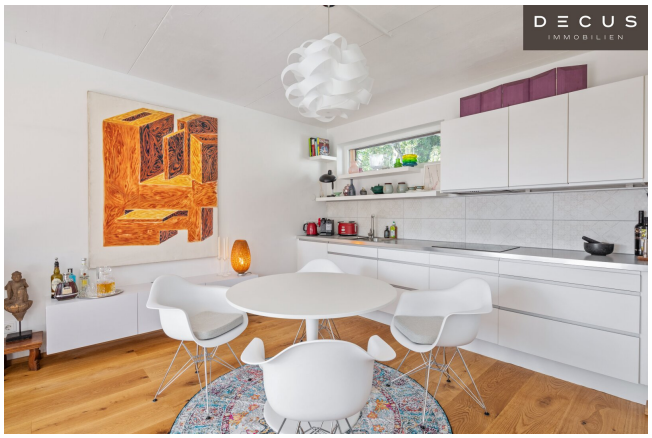
Ihr Ansprechpartner

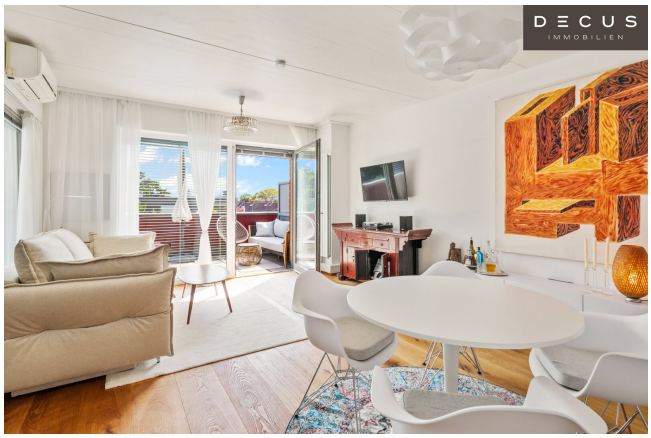


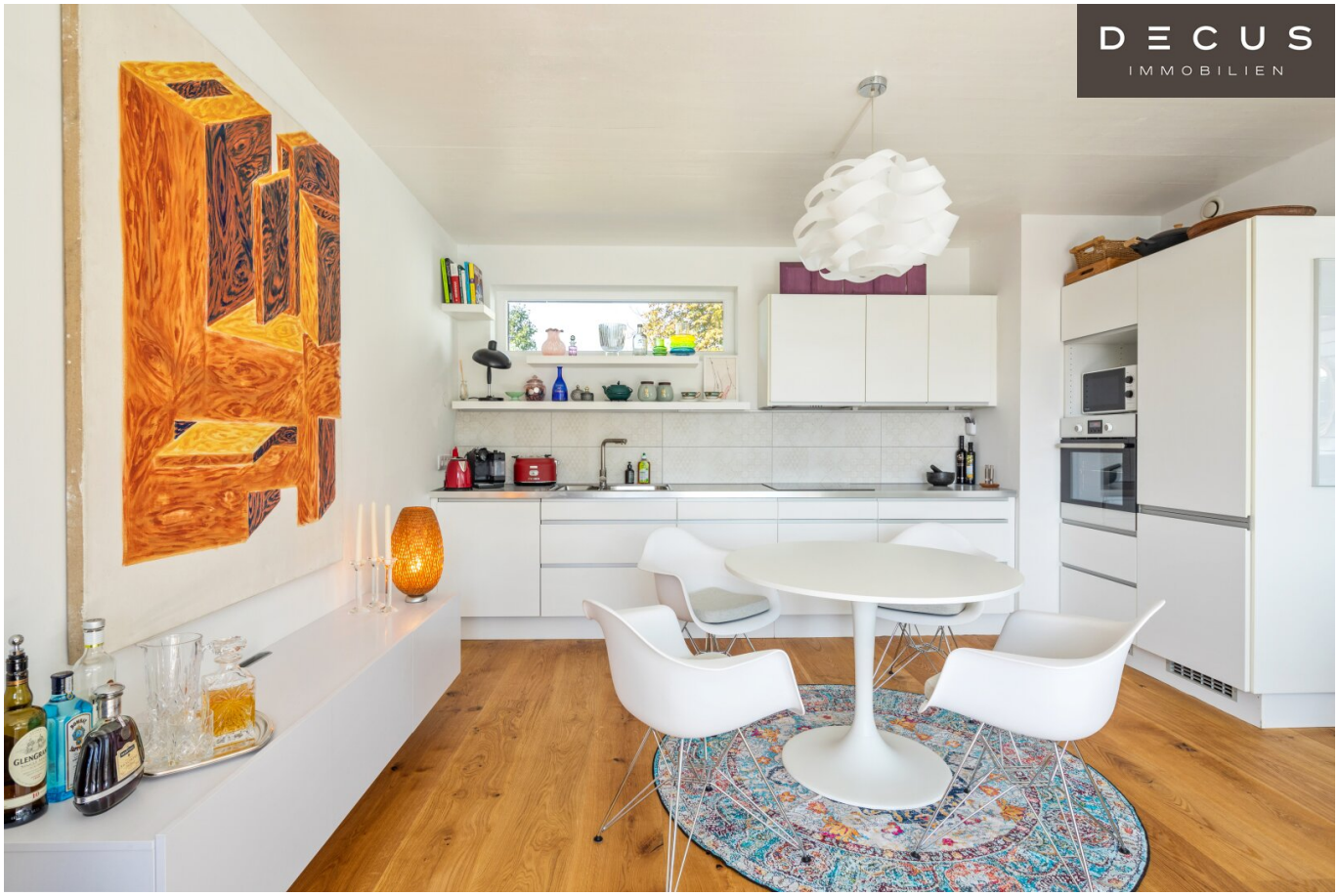


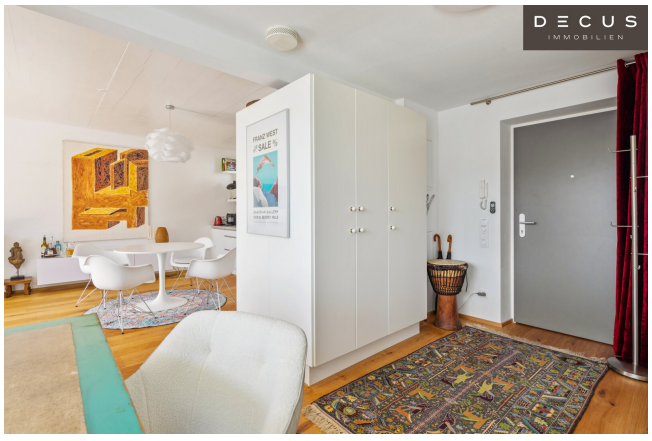


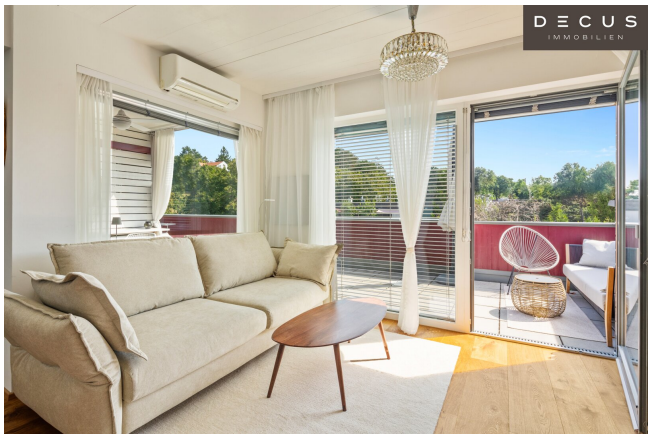

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

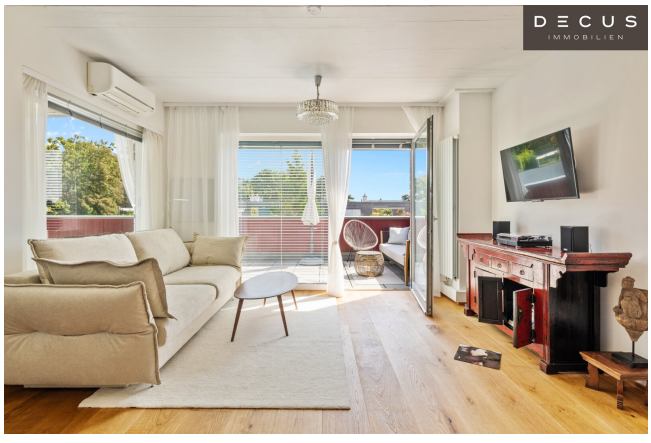


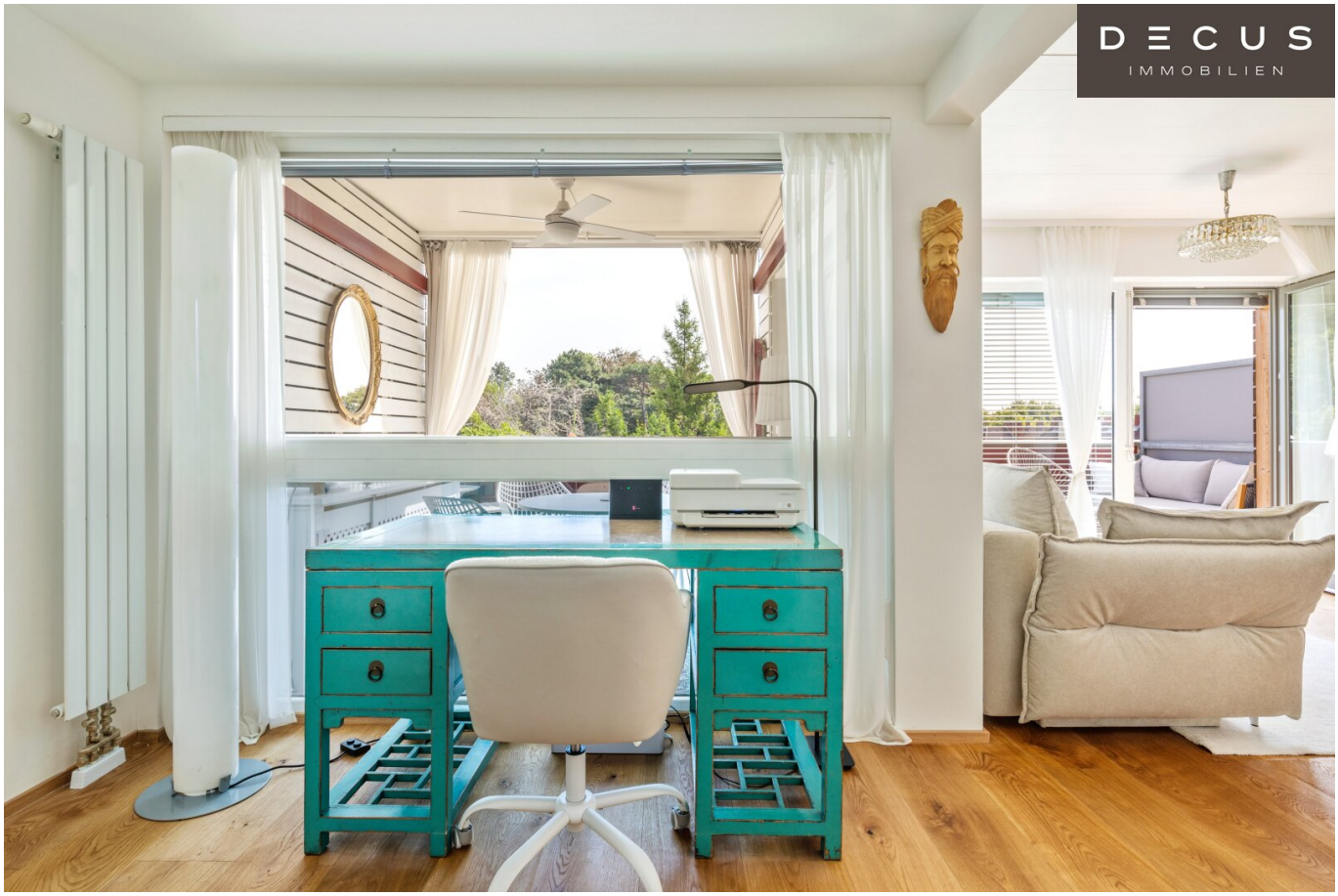


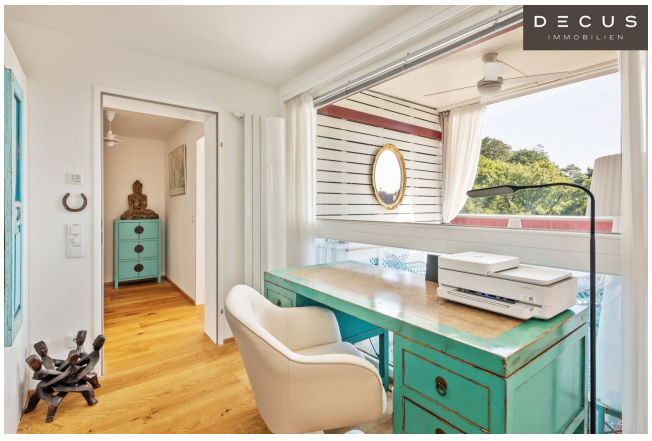


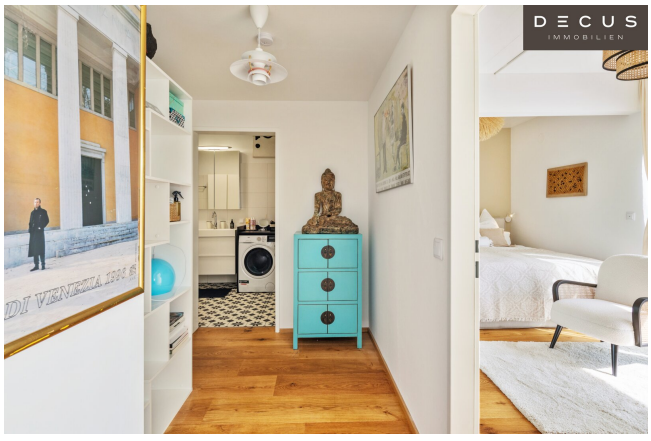

FRANZ WEST
SALE

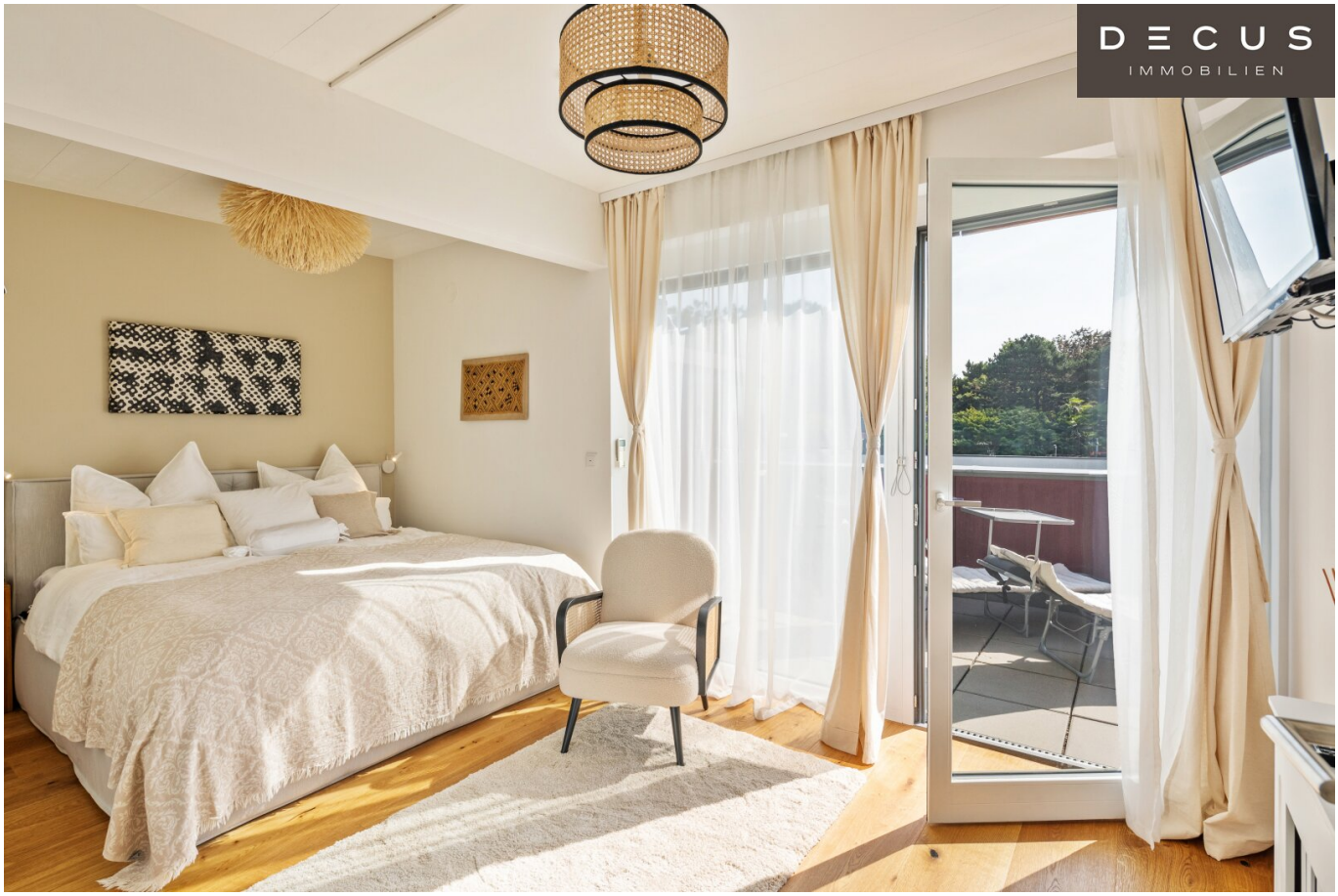


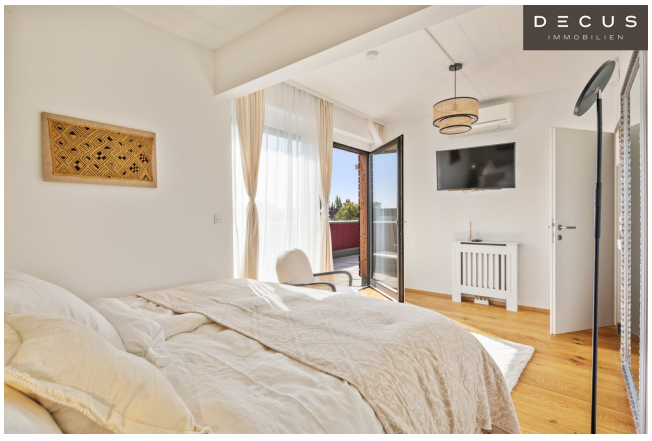


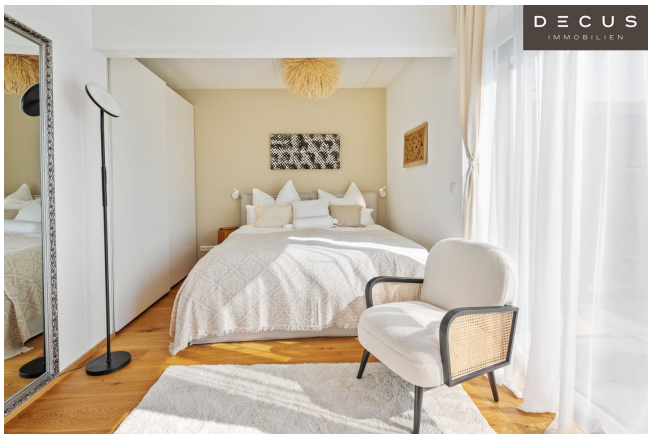


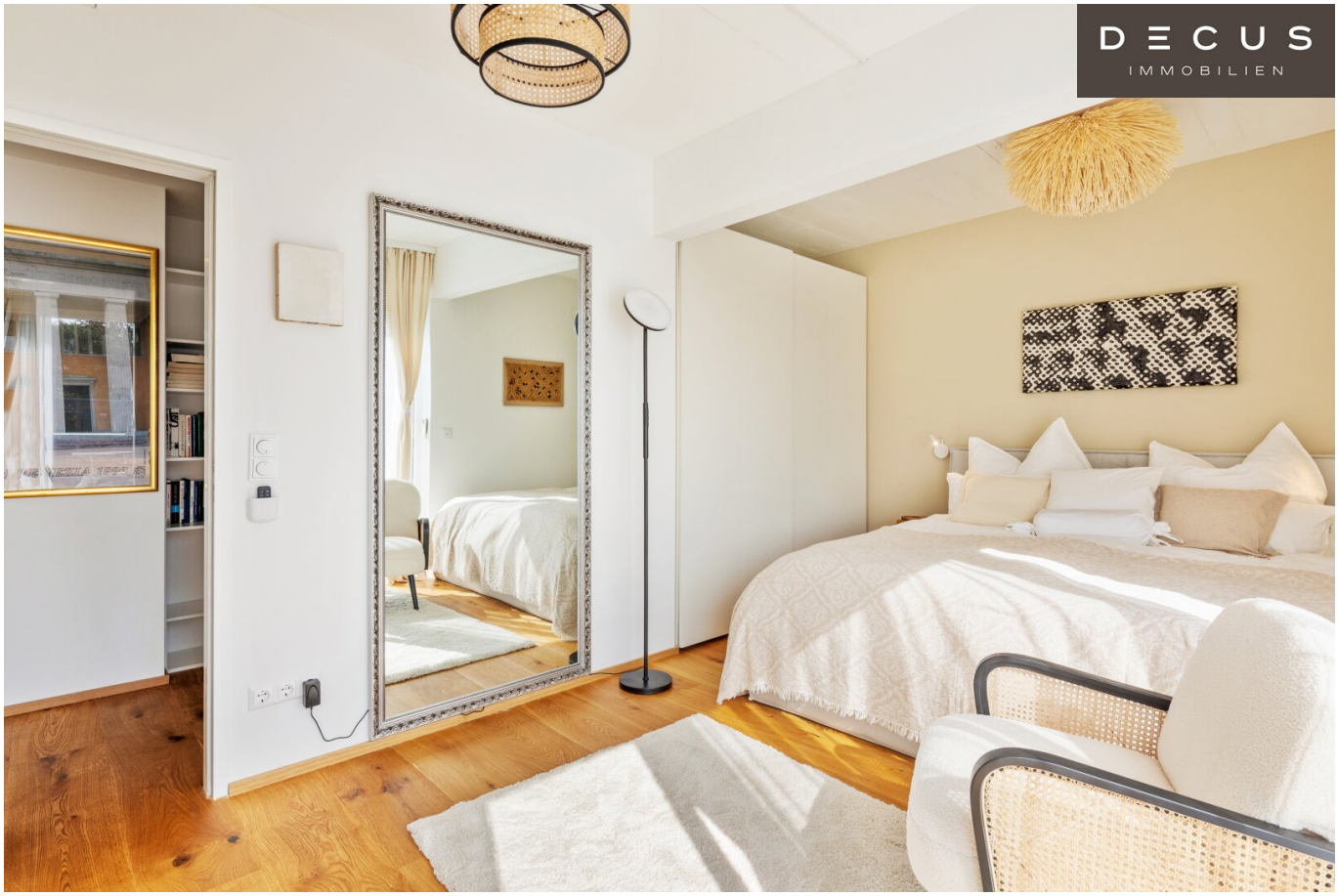


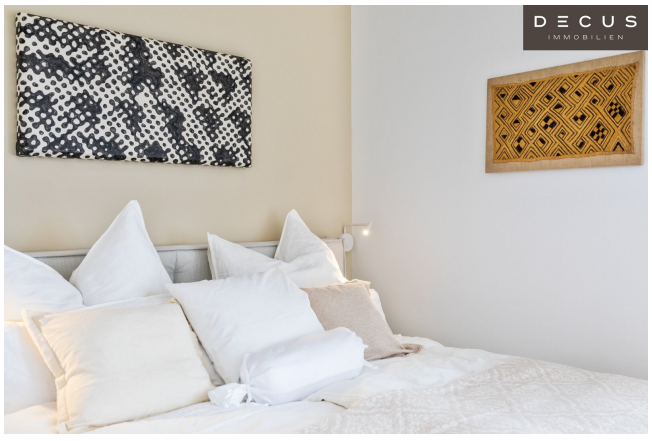


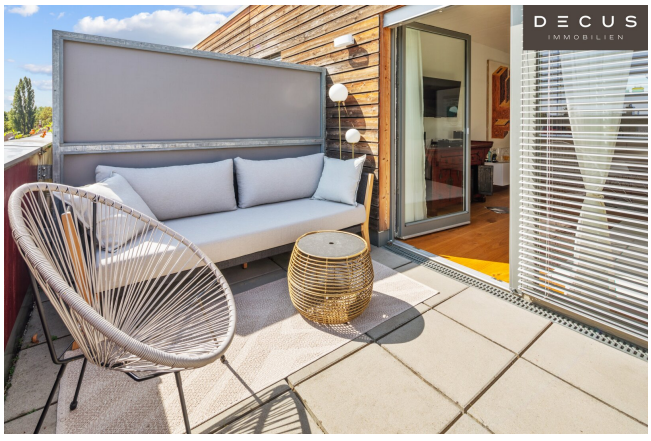




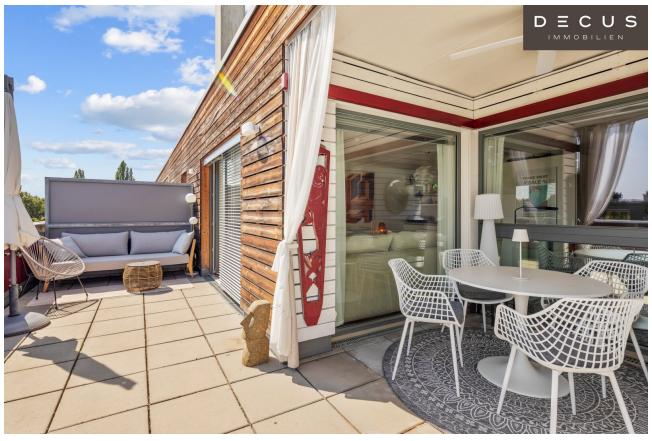


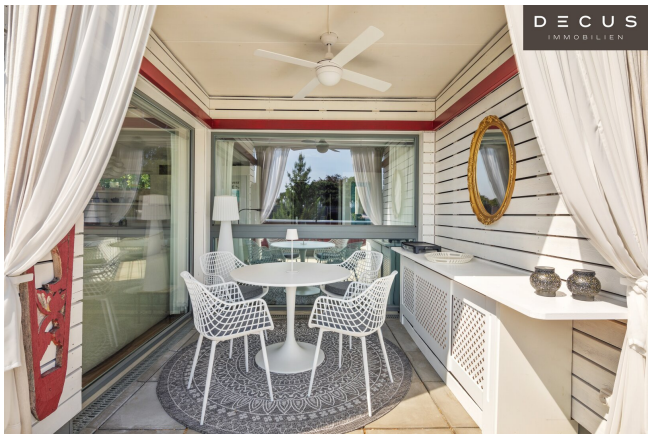


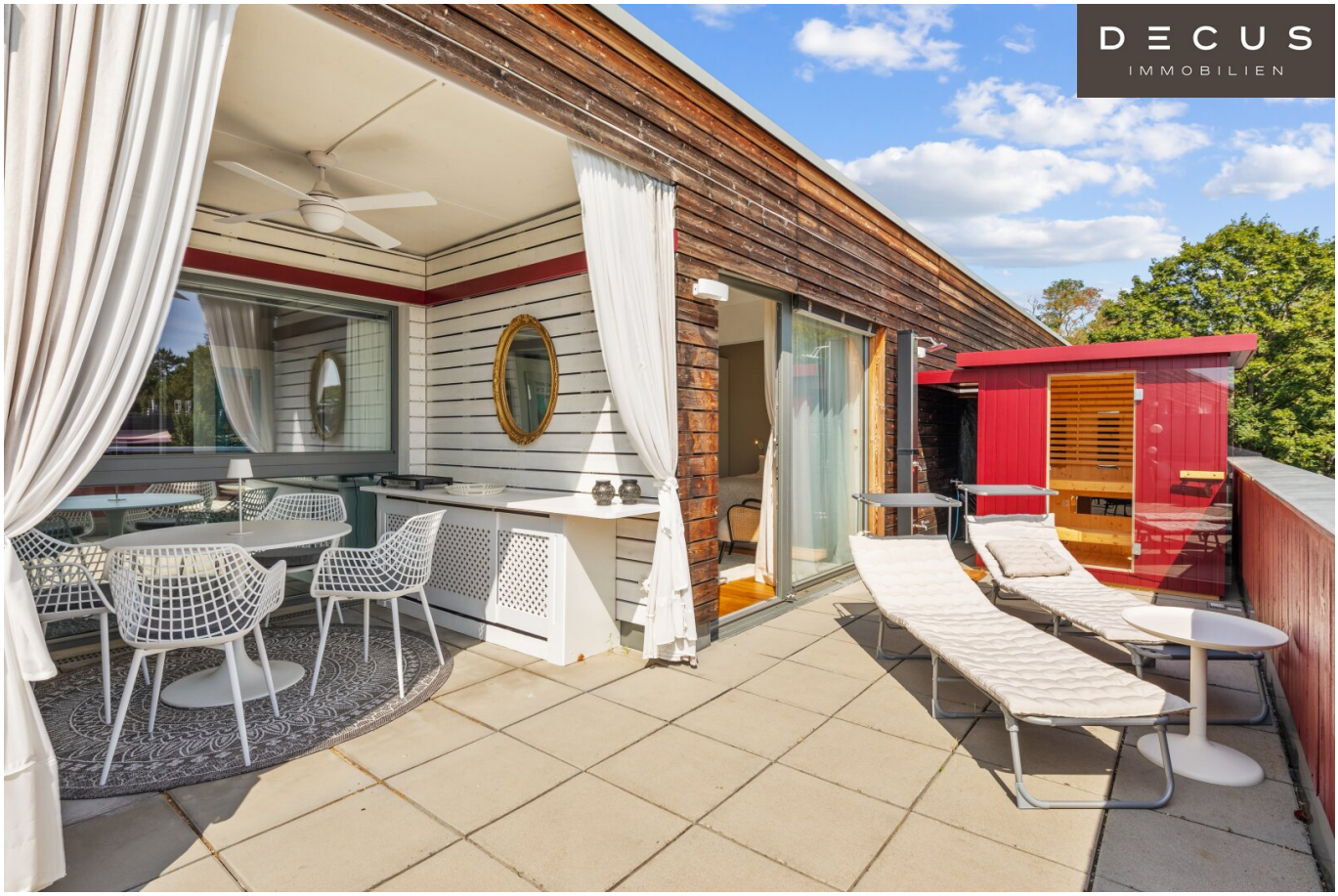


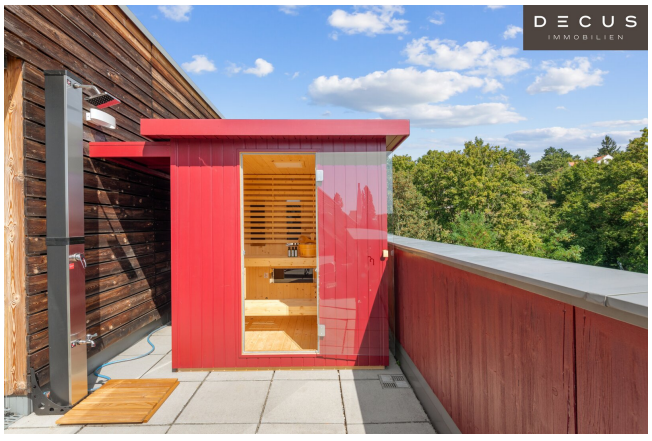


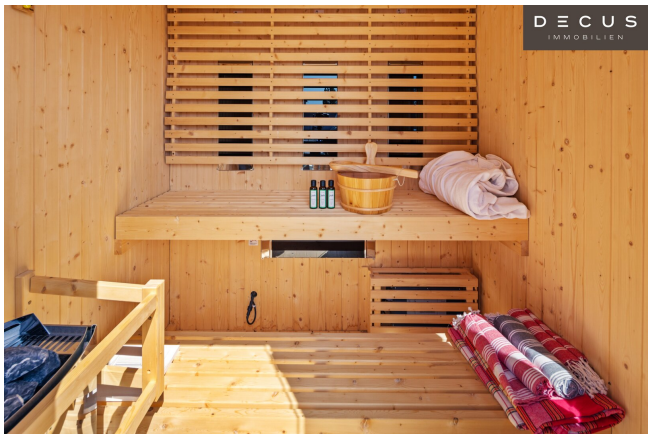




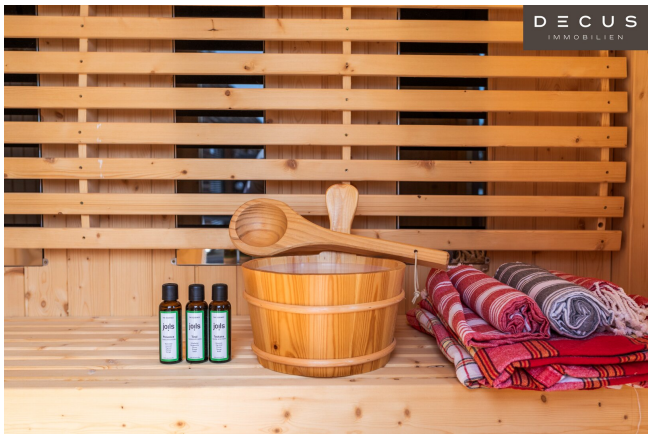




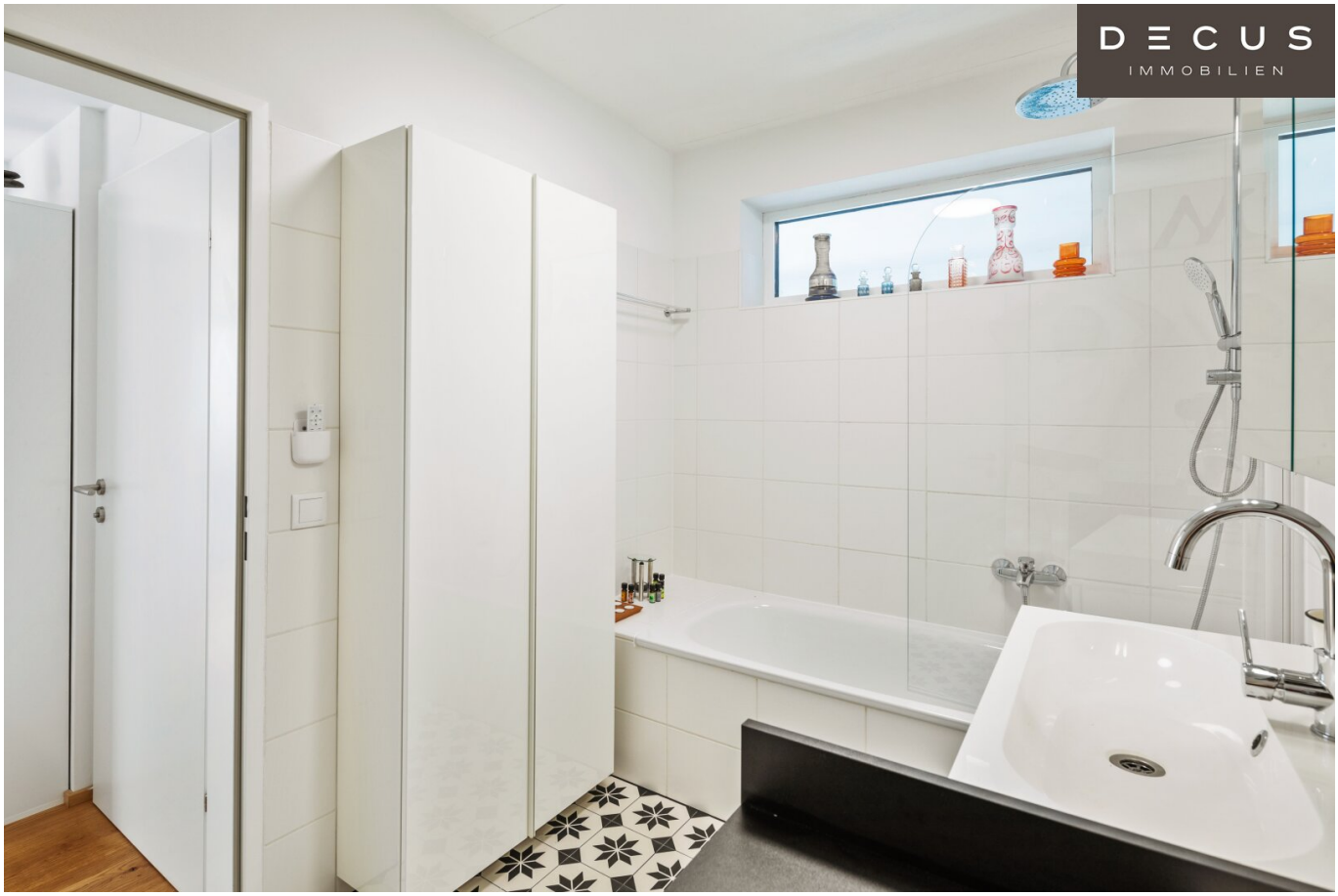








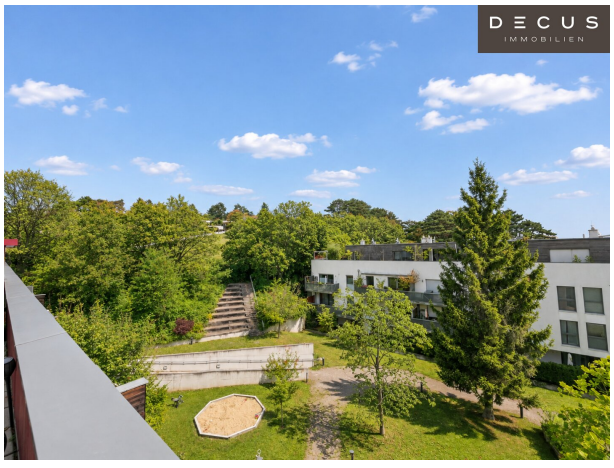





Rodauner Straße
Terrassenwohnung



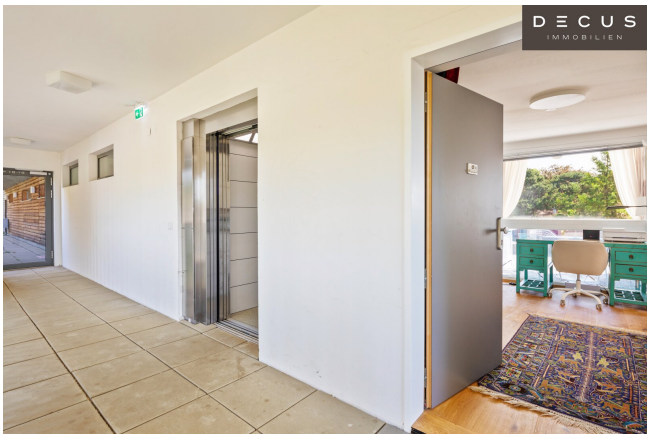


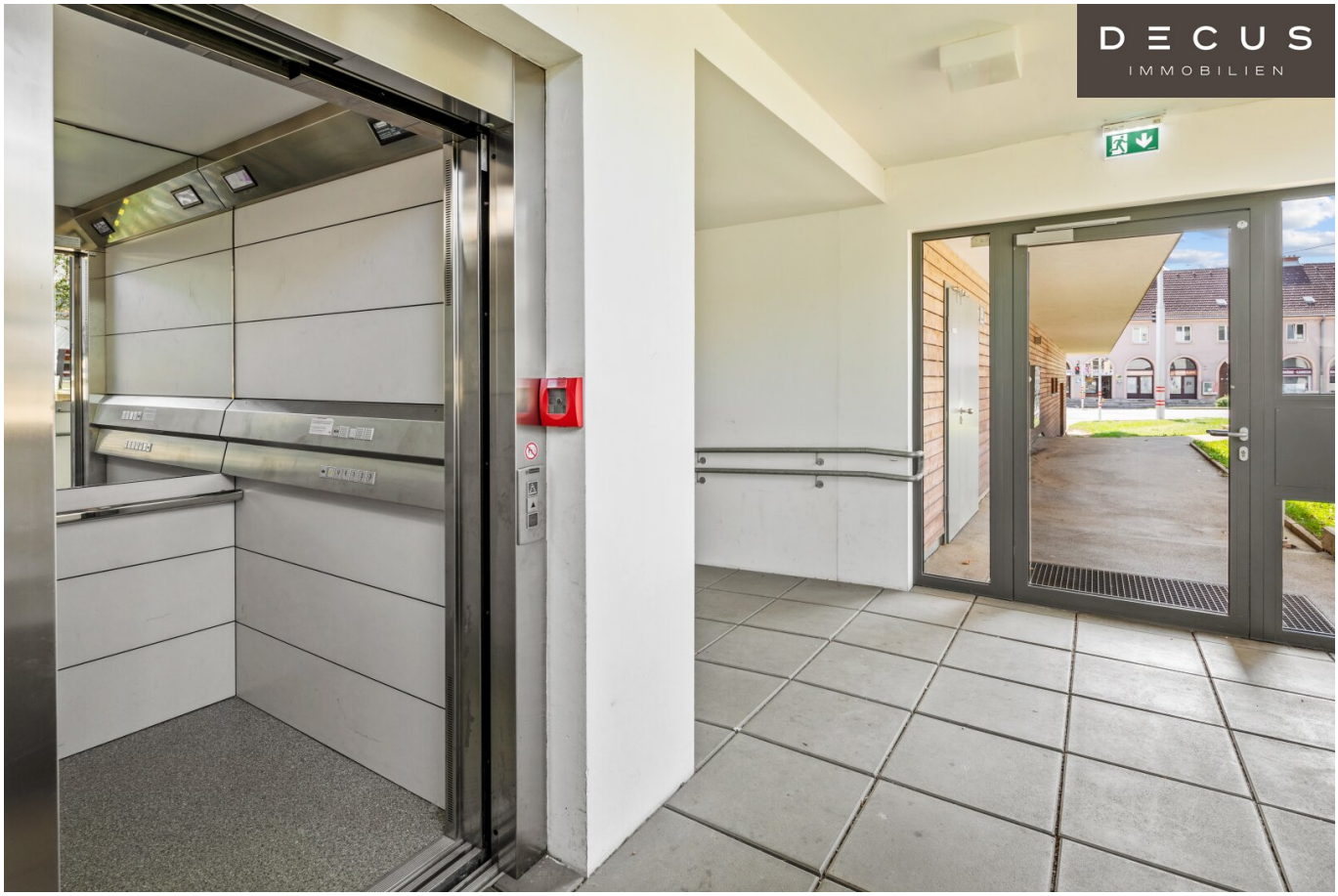


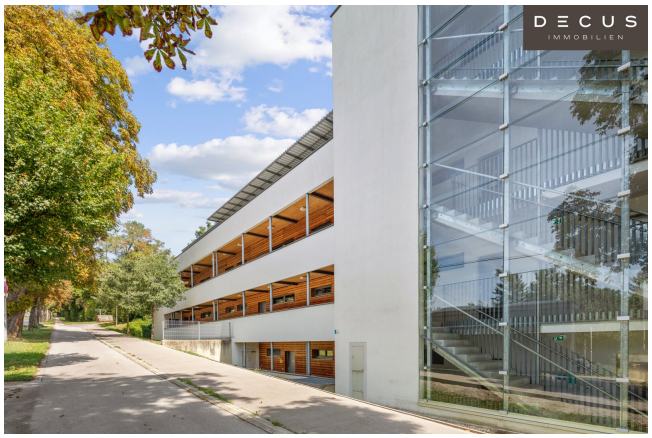


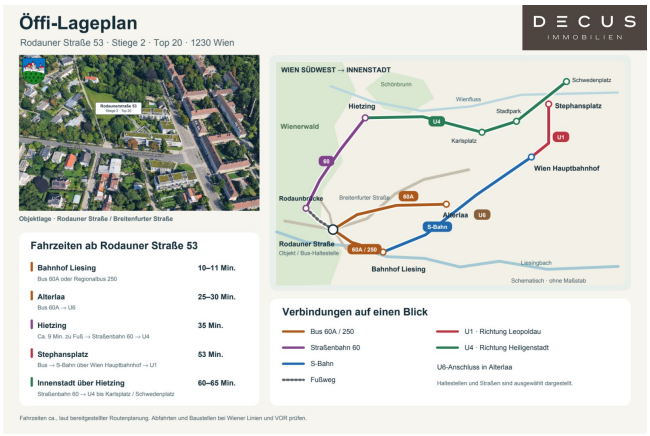






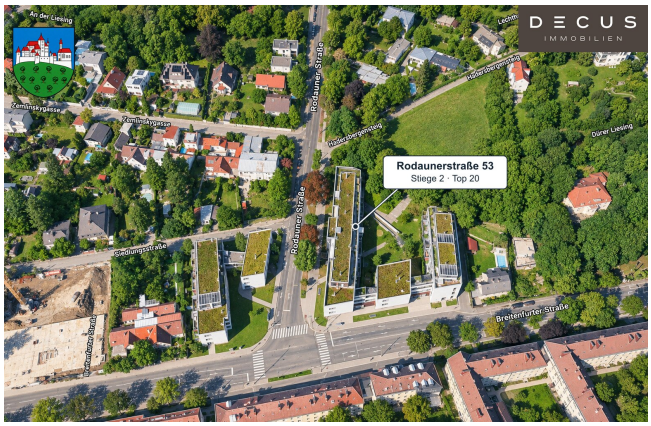





Öffi-Lageplan
Rodauner Straße 53 · Stiege 2 · Top 20 · 1230 Wien
Objektlage · Rodauner Straße / Breitenfurter Straße
Fahrzeiten ab Rodauner Straße 53
Bahnhof Liesing
Bus 60A oder Regionalbus 250
10–11 Min.
Alterlaa
Bus 60A → U6
25–30 Min.
Hietzing
Ca. 9 Min. zu Fuß → Straßenbahn 60 → U4
35 Min.
Stephansplatz
Bus → S-Bahn über Wien Hauptbahnhof → U1
53 Min.
Innenstadt über Hietzing
Straßenbahn 60 → U4 bis Karlsplatz / Schwedenplatz
60–65 Min.
WIEN SÜDWEST → INNENSTADT
Schönbrunn
Wienfluss
Hietzing
Wienerwald
Stadtpark
Stephansplatz
Schwedenplatz
U4
Karlsplatz
U1
60
Wien Hauptbahnhof
Rodaunbrücke
Breitenfurter Straße
60A
Alterlaa
U6
S-Bahn
Rodauner Straße
Objekt / Bus-Haltestelle
60A / 250
Bahnhof Liesing
Liesingbach
Schematisch · ohne Maßstab
Verbindungen auf einen Blick
Bus 60A / 250
Straßenbahn 60
S-Bahn
Fußweg
U1 · Richtung Leopoldau
U4 · Richtung Heiligenstadt
U6-Anschluss in Alterlaa
Haltestellen und Straßen sind ausgewählt dargestellt.
Fahrzeiten ca., laut bereitgestellter Routenplanung. Abfahrten und Baustellen bei Wiener Linien und VOR prüfen.


DECUS
IMMOBILIEN
Rodaunerstraße 53
Stiege 2 · Top 20
Breitenfurter Straße
Promenadeweg
An der Liesing
Hadersbergensteig
Rodauner Straße
Rodaunerstraße Straßenansicht
Zeminskygasse
Siedlungsstraße

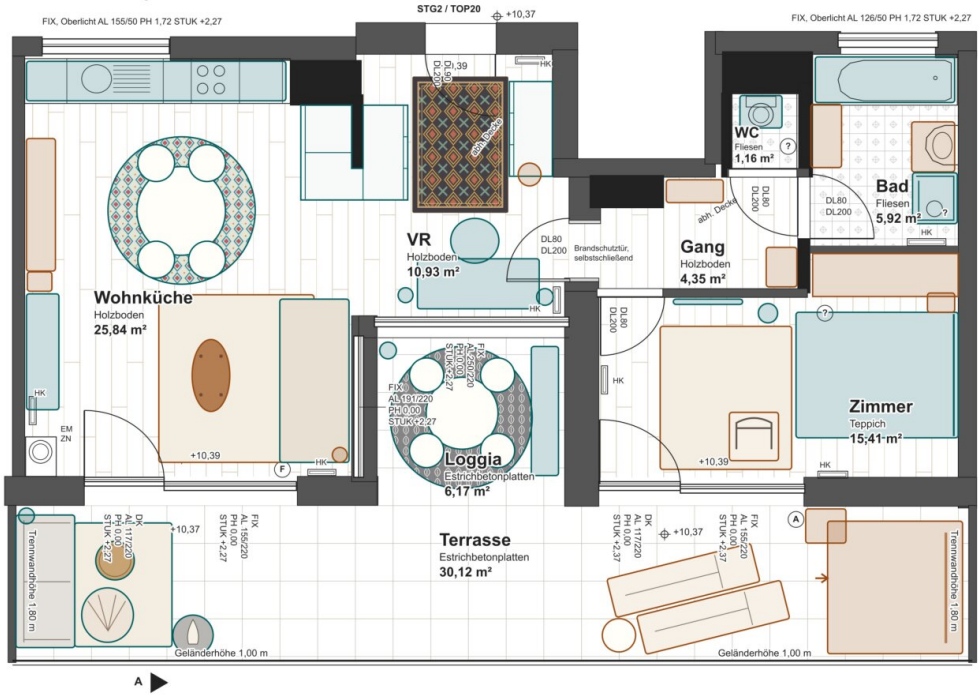

DECUS
IMMOBILIEN
Rodauner Straße
Rodaunerstraße 53
Stiege 2 · Top 20


DECUS
IMMOBILIEN
An der Liesing
Rodauner Straße
Rodaunerstraße 53
Stiege 2 · Top 20
Siedlungsstraße
Breitenfurter Straße


DECUS
IMMOBILIEN
Rodaunerstraße 53
Stiege 2 · Top 20
Breitenfurter Straße
Promenadeweg
An der Liesing
Hadersbergensteig
Rodauner Straße
Rodaunerstraße Straßenansicht
Zemlinskygasse
Siedlungsstraße

Dachgeschoss · Top 20

Rodauner Straße 53 · Stiege 2 · 1230 Wien



Raumhöhe laut Original

2,50–2,65 m (geneigte Decke), ausgenommen unter abgehängten Decken und Unterzügen.

NU

Vorraum:	10,93 m²
Gang:	4,35 m²
WC:	1,16 m²
Bad:	5,92 m²
Zimmer:	15,41 m²
Wohnküche:	25,84 m²
WNFL:	**63,61 m²**
Loggia:	6,17 m²
Terrasse:	30,13 m²
Gesamtfläche:	**99,91 m²**

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben laut Plan und laut Angaben des Wohnungseigentümers.

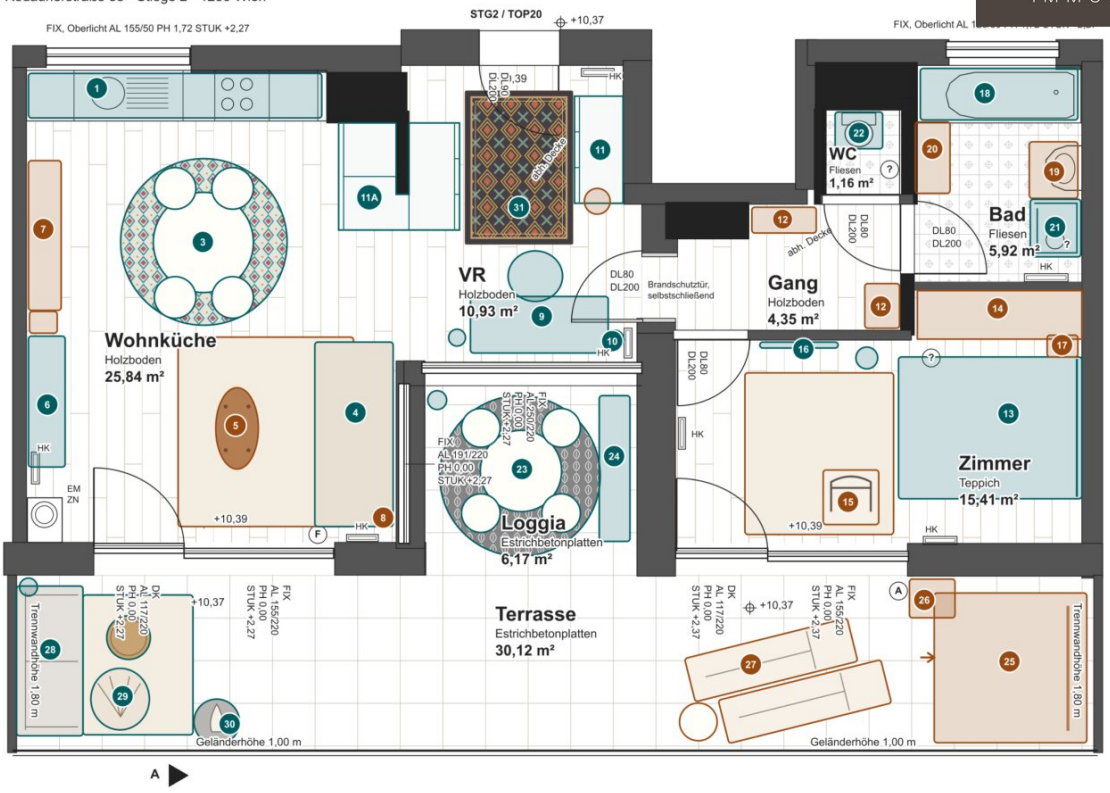
DECUS Immobilien GmbH übernimmt keinerlei Haftung und keinerlei Gewähr für die Richtigkeit der Angaben. Für die Angaben haftet der Eigentümer.

Eventuelle Flächenabweichungen (plus oder minus) begründen keinen Rechtsanspruch auf eine entsprechende Kaufpreisanpassung. Der Kaufpreis ist ein zwischen Käufer und Verkäufer vereinbarter Fixpreis.

Stand: November 2026

Dachgeschoss · Top 20

Rodaunerstraße 53 · Stiege 2 · 1230 Wien



Raumhöhe laut Original

2,50–2,65 m (geneigte Decke), ausgenommen unter abgehängten Decken und Unterzügen.

11.11.2026

RODAUNERSTRASSE 53 · STIEGE 2 · 1230 WIEN

Top 20 · Bestandsliste

DECUS IMMOBILIEN

Wohnküche · 25,84 m²

Nr.	Bestand	Schätzmaß in cm
1	Weiße Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken	ca. 350–370 × 60
3	Runder weißer Esstisch, vier weiße Schalensessel, runder bunt gemusterter Teppich	Tisch Ø 100–115, Stühle je 55–65 × 55–65, Teppich Ø 170–200
4	Beiges, gerades Polstersofa	ca. 220–245 × 90–105
5	Ovaler Holz-Couchtisch mit vier dünnen Beinen und heller Teppich	Tisch ca. 85–105 × 45–55, Teppich ca. 170–200 × 220–260
6	Rotbraune Medienkommode und wandhängender TV	Kommode ca. 150–175 × 40–50
7	Weißes langes Lowboard und kleiner Holzpodesttisch	ca. 180–230 × 30–40, Podest ca. 45–65 × 25–35
8	Weiße schlanke Stehleuchte	Fuß ca. Ø 20–30

Vorraum (VR) · 10,93 m² / Gang · 4,35 m²

Nr.	Bestand	Schätzmaß in cm
9	Türkiser rechteckiger Schreibtisch, heller Bürodrehstuhl	Tisch ca. 150–170 × 65–75, Bürodrehstuhl ca. 65 × 65
10	Weiße zylindrische Bodenleuchte und schwarze schlanke Arbeitsplatzleuchte	Füße ca. Ø 30–40 und 20–30
11A	Hoher weißer Küchen & Kleiderschrank	ca. 100–120 × 110–130 (beide Kästen zusammen)
11	Hoher weißer Kleiderschrank gegenüber	ca. 100–120 × 55–65
12	Türkise Kommode und weißes offenes Bücherregal	Kommode ca. 60–80 × 35–45, Regal ca. 70–90 × 25–35
31	Bunt gemusterter Läufer im Vorraum und freistehender Metall-Kleiderständer	Läufer ca. 120 × 170, Ständerfuß ca. Ø 30–40

Zimmer · 15,41 m²

Nr.	Bestand	Schätzmaß in cm
13	Helles Doppelbett mit Polsterkopfteil	ca. 170–190 × 205–220
14	Weiße Kleiderschrankzeile	ca. 170–220 × 55–65
15	Heller Armlehnstuhl mit Geflecht und heller Teppich	Sessel ca. 65–80 × 70–85, Teppich ca. 140–180 × 180–220
16	Großer silberner Wandspiegel und schwarze Stehleuchte	Spiegelbreite ca. 85–115, Leuchtenfuß ca. Ø 25–35
17	Kleiner hölzerner Nachttisch	ca. 30–40 × 30–40

11.11.2026

RODAUNERSTRASSE 53 · STIEGE 2 · 1230 WIEN

Top 20 · Bestandsliste

Bad · 5,92 m² / WC · 1,16 m²

Nr.	Bestand	Schätzmaß in cm
18	Weiße Badewanne mit Glasabtrennung und Duscharmatur	Wanne ca. 170–185 × 70–80, Glasbreite ca. 70–95
19	Weißes Waschbecken, Unterschrank und Spiegel	Waschplatz ca. 55–80 × 45–55
20	Hoher weißer Badschrank mit zwei Fronten	ca. 70–100 × 30–45
21	Weiße Frontlader-Waschmaschine mit dunkler Holzablage und seitlicher Verkleidung	Gerät ca. 60 × 60, Verkleidung nach Foto geschätzt
22	Weißes Stand-WC mit sichtbarem Wandspülkasten	Kontur laut Plan

Loggia · 6,17 m²

Nr.	Bestand	Schätzmaß in cm
23	Runder weißer Tisch, vier weiße Gitterstühle und runder weiß-grau gemusterter Teppich	Tisch Ø 85–100, Stühle je 50–60 × 50–60, Teppich Ø 165–190
24	Weiße Konsole mit Lochfront, ovaler goldener Wandspiegel und weiße Stehleuchte	Konsole ca. 150–190 × 35–45, Spiegelbreite ca. 45–60

Terrasse · 30,12 m²

Nr.	Bestand	Schätzmaß in cm
25	Rote rechteckige Saunakabine mit Glastür und Holzbank	Kabine grob 160–200 × 140–180
26	Dunkle Außendusche mit Holzrost	Rost ca. 55–75 × 55–75
27	Zwei graue Sonnenliegen mit hellen Auflagen und Sonnendächern, weißer runder Beistelltisch	Liegen je ca. 185–200 × 60–70, Tisch Ø 40–55
28	Hellgraues Außensofa mit Holzrahmen, rechteckiger Outdoor-Teppich	Sofa ca. 165–190 × 75–90, Teppich ca. 130–160 × 165–200
29	Calypso-Sommerstuhl und runder Beistelltisch	Sessel ca. 65–80 × 65–80, Tisch Ø 40–55
30	Gefalteter Sonnenschirm mit Betonfuß und Stehleuchte mit zwei Kugeln	Schirmfuß Ø 50–65, Leuchtenfuß ca. Ø 20–30

NUTZFLÄCHEN LAUT PLAN

Vorraum	10,93 m²
Gang	4,35 m²
WC	1,16 m²
Bad	5,92 m²
Zimmer	15,41 m²
Wohnküche	25,84 m²
WNFL	**63,61 m²**
Loggia	6,17 m²
Terrasse	30,13 m²
Gesamtfläche	**99,91 m²**

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben laut Plan und laut Angaben des Wohnungseigentümers.

DECUS Immobilien GmbH übernimmt keinerlei Haftung und keinerlei Gewähr für die Richtigkeit der Angaben. Für die Angaben haftet der Eigentümer.

Eventuelle Flächenabweichungen (plus oder minus) begründen keinen Rechtsanspruch auf eine entsprechende Kaufpreisanpassung. Der Kaufpreis ist ein zwischen Käufer und Verkäufer vereinbarter Fixpreis.

Stand: November 2026

11.11.2026

Objektbeschreibung

Wo die Sommerfrische zur Adresse wurde

Eine möblierte Dachterrassenwohnung direkt am Fuße des Hadersbergs · Rodauner Straße

Große Terrasse mit Sauna | 91 m² Wohnen | Am Fuße des Hadersbergs | 31 m² Terrasse | 7 m² Loggia | Alles auf einer Ebene | Viel Platz drinnen & draußen

Rodauner Sommerfrische · Dachterrasse am Hadersberg

Hugo von Hofmannsthal mietete 1901 ein Haus in Rodaun, zunächst für ein Jahr. Er blieb fast drei Jahrzehnte. Die Ruhe, die er in der einstigen Wiener Sommerfrische suchte, lässt sich an dieser Adresse auch heute erleben.

Die großzügige Wohnung liegt direkt am Fuß des Hadersbergs. Vom grünen Schreibtisch, einem Original aus Asien, fällt der Blick durch das breite Fenster über die Loggia und die Terrasse hinweg auf den bewachsenen Hang.

Sowohl vom Wohn- und Esszimmer als auch vom Schlafzimmer geht es direkt auf die Terrasse. Direkt vor dem Haus steht eine kräftige, über 20 Meter hohe Tanne. Vor Ihnen liegt der grüne Hadersberg, ein paar Schritte weiter steht die eigene rote Sauna. So fühlt sich Ihre ganz private Rodauner Sommerfrische an.

Die **30,12 m² große Dachterrasse** zieht sich über die gesamte Länge der Wohnung und ist sowohl von der Wohnküche als auch vom Schlafzimmer direkt zugänglich. Alles liegt auf einer Ebene. Zwischen drinnen und draußen gibt es weder Treppen noch Stufen.

Sonne. Platz. Eine gemauerte Brüstung sorgt für Sichtschutz und Privatsphäre. Die Terrasse ist über zwei Meter breit und bietet viel Raum für eine Lounge mit Außensofa, zwei Sonnenliegen und eine Sauna mit eigener Außendusche.

Grillen, essen und trinken unter freiem Himmel oder geschützt unter dem Dach. Auch bei einem kräftigen Sommerregen bietet die **6,17 m² große, überdachte Loggia** einen schattigen und trockenen Essplatz für mindestens vier Personen.

Komplett möbliert, alles auf einer Ebene

Der Grundriss gliedert sich in zwei Flügel. Schlafzimmer, Bad und WC bilden den einen, Vorraum und Wohnküche mit Essbereich den anderen. Dazwischen liegen der Schreibtisch und die Loggia für ein Homeoffice, das man gegen kein Büro tauschen möchte.

Die beiden Wohnungsflügel haben insgesamt **63,6 m² Innenfläche laut Plan**.

Die Zimmer und der Vorraum haben große Doppelfenster und Eichenparkett.

Am grünen Schreibtisch, einem Original aus Asien, arbeiten Sie mit Blick auf den bewachsenen Hang.

Die Wohnküche ist mit Elektrogeräten und einer fest eingebauten Klimaanlage ausgestattet.

Dazu kommen ein Schlafzimmer mit Doppelbett und Schrankzeile, ein Bad mit Fenster, Wanne, Regendusche und Waschmaschine mit Trocknerfunktion sowie ein separates WC.

Direkt am Fuß des Hadersbergs

Die Wohnung blickt über den grünen Innenhof auf den Hang des Hadersbergs. Der Hadersbergensteig liegt gleich beim Haus.

Ab der Haltestelle Rodauner Straße fährt der **Bus 60A** zum Bahnhof Liesing mit S-Bahn-Anschluss bzw. zur **U6-Station Alterlaa**.

Die **Straßenbahnlinie 60** verbindet Rodaun mit Hietzing und dem Westbahnhof.

Verkaufspreis der Wohnung samt Terrasse und Loggia · € 450.000

Die komplette Einrichtung und Möblierung laut beigefügter Bestandsliste kostet **€ 30.000**.

Von der Küche samt Elektrogeräten und Geschirr über Möbel, Teppiche und Leuchten bis zur Sauna und Terrassenmöblierung ist alles im **Gesamtpreis von € 480.000** enthalten.

Die Wohnung ist für den Eigenbezug oder die möblierte Vermietung ausgestattet. Bei einer Vermietung ist die bestehende Richtwertbindung zu berücksichtigen.

Rodauner Straße, 1230 Wien

Gerne zeige ich Ihnen die Wohnung und den Blick auf den Hadersberg bei einer persönlichen Besichtigung.

Telefon 0664 143 57 61

E-Mail lottes@decus.at

Gerhard J. Lottes

Project Lead & konzessionierter Immobilienmakler

DECUS Immobilien GmbH

A – 1010 Wien, Kärntner Straße 39/Annagasse 1

FN 379368 w, HG Wien – UID ATU67328206

M +43 660 593 89 90

T +43 1 35 600 10

E lottes@decus.at

W www.decus.at

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard J. Lottes** unter der Mobilnummer **+43 660 59 38 990** und per E-Mail unter **lottes@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <5.250m
Höhere Schule <4.750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m

Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap