774 m² Eigengrund mit Zukunft in Rodaun! | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26711

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,08 m²
Nutzfläche:	108,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	620.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

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

T +43 699 15 15 22 01


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
Hausansicht


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Zimmer 2


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
Badezimmer


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
Garten

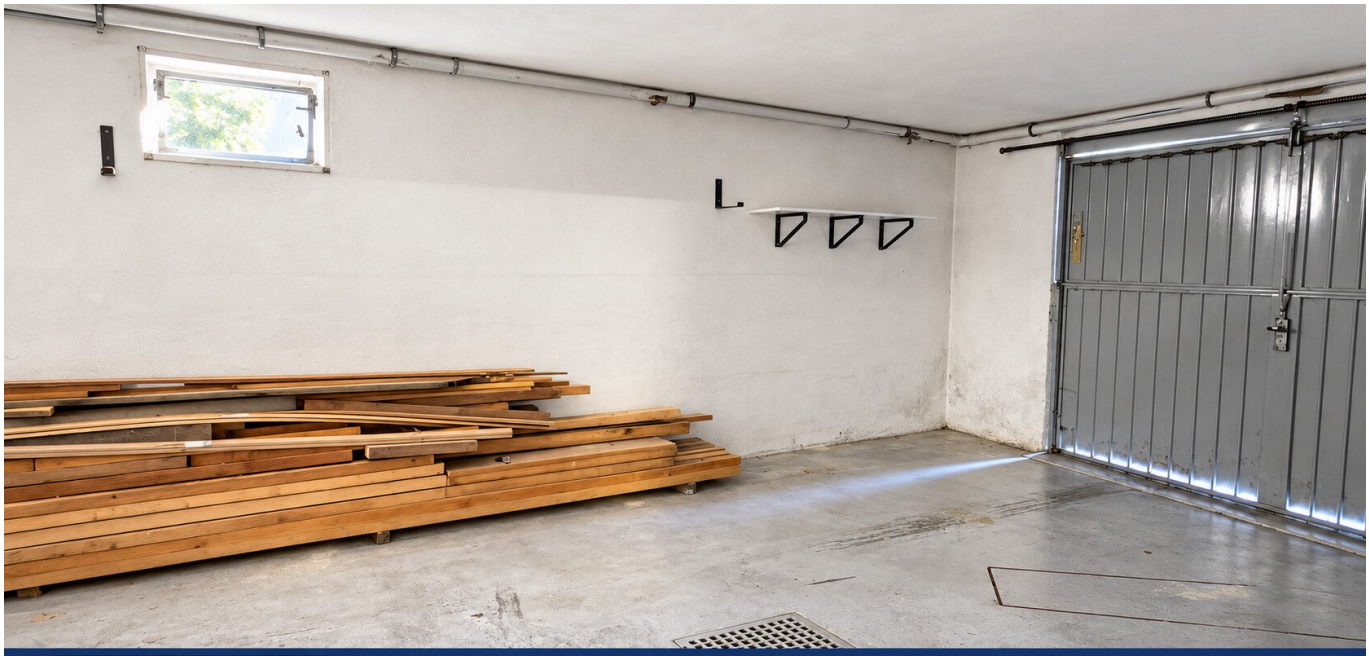

ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
Wohnbereich




ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
Zimmer 1
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
Dachraum II
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
Dachraum I
ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN IMMOBILIEN

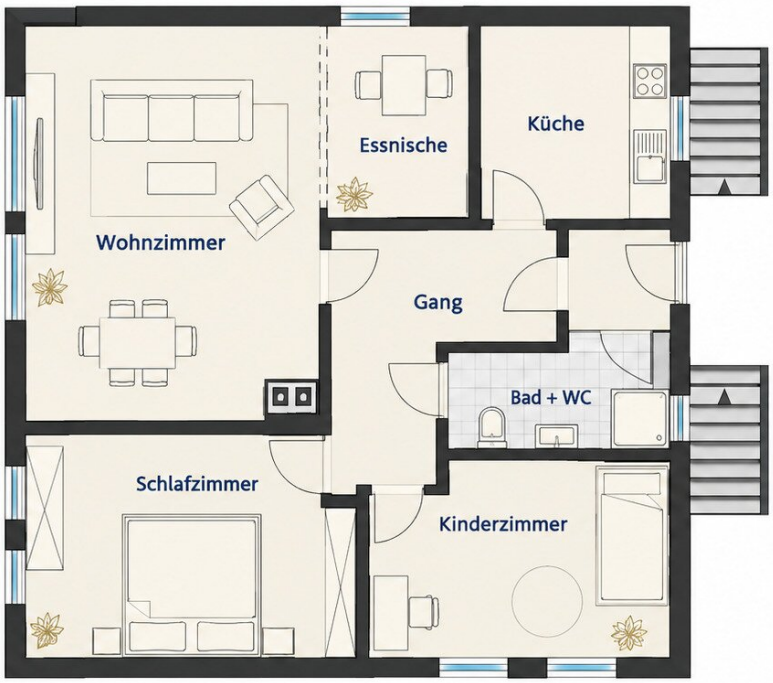
Alles aus einer Hand.

Garage

ZELLMANN IMMOBILIEN

ZELLMANN IMMOBILIEN

Alles aus einer Hand.



LEGENDE

1. Wohnzimmer
2. Essnische
3. Küche
4. Gang
5. Bad + WC
6. Schlafzimmer
7. Kinderzimmer

ZELLMANN IMMOBILIEN *Alles aus einer Hand.*

Schematische Darstellung

ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Rodaun – ein Grundstück für neue Wohnperspektiven

Ein gewachsener Garten, viel Grün und Platz für eigene Ideen: Diese Liegenschaft in Rodaun bietet **774 m² Eigengrund** in einem von Wohnhäusern und Gärten geprägten Umfeld. Im Mittelpunkt stehen das Grundstück und seine künftige Gestaltung – eine interessante Ausgangsbasis für Menschen, die ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen planen möchten.

Das vorhandene Fertigteilhaus ist sanierungsbedürftig. Eine Weiterverwendung des Bestands kann ebenso geprüft werden wie eine individuelle Neubebauung. Welche Lösung sinnvoll und umsetzbar ist, hängt vom persönlichen Konzept, vom baulichen Zustand und den baurechtlichen Rahmenbedingungen ab.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Grundstück:** 774 m² Eigengrund in Rodaun
- **Garten:** gewachsener Baum- und Strauchbestand mit Rasenflächen
- **Gebäudebestand:** Fertigteilhaus, Errichtungszeitraum 1974–1976
- **Ebenen:** Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebauter Dachbereich
- **Garage:** im Kellergeschoss mit Zufahrtsrampe
- **Planungsrahmen:** Wohngebiet, Bauklasse I, 6,5 m Gebäudehöhe, offene Bauweise
- **Zustand:** Sanierungsbedarf

DER BESTAND – OFFENE RAUMZONEN UND ZUSÄTZLICHE FLÄCHEN

Das Erdgeschoss präsentiert sich mit weitgehend offenen, natürlich belichteten Raumzonen, einem separaten Raum und einem Sanitärbereich. Teilweise erneuerte Boden- und

Wandoberflächen prägen den Innenbereich. Unter den Dachschrägen befinden sich weitere ausgebaute Flächen; deren baurechtliche Zulässigkeit als Wohnraum ist noch zu klären.

Für eine künftige Wohnnutzung sind insbesondere die Raumaufteilung, die technische Ausstattung und die noch erforderlichen Fertigstellungsarbeiten in die Planung einzubeziehen. Eine uneingeschränkte Bezugsfertigkeit ist derzeit nicht gegeben.

GRUNDSTÜCK UND ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Der baurechtliche Rahmen sieht **Wohngebiet, Bauklasse I, eine festgesetzte Gebäudehöhe von 6,5 m sowie offene oder gekuppelte Bauweise** vor. Das straßenseitige Baufenster weist eine Tiefe von 20 m auf. Der rückwärtige Bereich ist gärtnerisch auszugestalten.

GARTEN, GARAGE UND NEBENFLÄCHEN

Hinter dem Haus erstreckt sich der Garten mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern. Hier ist Platz für unterschiedliche Gartenideen – vom Sitzplatz im Grünen bis zum eigenen Nutzgarten. Der vorhandene Bewuchs verleiht dem Außenbereich einen eingewachsenen Charakter.

Das Kellergeschoss ergänzt den Bestand um **Garage, Lager- und Technikbereiche sowie einen Ausgang zum Garten**. Die Garage wird über eine Zufahrtsrampe erschlossen.

LAGE UND INFRASTRUKTUR – RODAUN ZWISCHEN ALLTAG UND NATUR

Rodaun im südwestlichen Wien verbindet ein von Gärten geprägtes Wohnumfeld mit den Erholungsmöglichkeiten rund um Kalksburg und den Wienerwald. Für den Alltag ergänzen die Infrastruktur in Rodaun und das Zentrum von Liesing die Wohnlage.

Öffentliche Anbindung: Über die Haltestelle Haselbrunnerstraße bestehen mit den Regionalbuslinien 250 und 253 Verbindungen zum Bahnhof Liesing. Dieser bietet Anschluss an die S-Bahn und den Regionalverkehr.

Einkauf und Versorgung: Ein BILLA-Markt in der Willergasse steht für den täglichen Einkauf zur Verfügung. Das Einkaufszentrum Riverside in Liesing ergänzt das Angebot um weitere Geschäfte, eine Apotheke, Dienstleistungen und Gastronomie.

Bildung: Die OVS Rodaun sowie das Kollegium Kalksburg mit Volksschule und Gymnasium bieten Schulstandorte im regionalen Umfeld.

Freizeit und Erholung: Der Promenadeweg und die Wege entlang der Liesing laden zu Spaziergängen ein. Für ausgedehntere Ausflüge bieten sich der Zugberg und der Maurer Wald an; der Stadtwanderweg 6 verbindet Rodaun mit diesen Grünbereichen.

UNSER RESÜMEE

Eine Liegenschaft für Eigennutzer und Projektinteressenten, die **Grundstück, Garten und eigene Gestaltungsideen** in den Mittelpunkt stellen. Wer den Altbestand und den erforderlichen Prüf- und Sanierungsaufwand bewusst einbezieht, findet hier eine interessante Grundlage für den nächsten Schritt.

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.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den

vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und 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): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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