

**Charmantes Einfamilienhaus mit sonnigem Garten und  
großem Ausbaupotenzial nahe Perchtoldsdorf |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23649**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.  
Service. Qualität.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2380 Perchtoldsdorf   |
| <b>Baujahr:</b>          | 1950                  |
| <b>Zustand:</b>          | Voll_saniert          |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 138,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 4,50                  |
| <b>Bäder:</b>            | 2                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 550.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

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

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1230 Wien – im begehrten Stadtteil Rodaun! Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus überzeugt durch seine ruhige, grüne Umgebung, den nach Süden ausgerichteten Garten und die unmittelbare Nähe zu Perchtoldsdorf.

### Highlights auf einen Blick

- **Grundstücksgröße:** ca. 430 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 138 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** ca. 1950 (modernisiert und aufgestockt 1998)
- **Zimmer:** 4
- **Preis:** € 550.000,- (fai kalkulierter **FIXPREIS**)
- **Energiekennzahl:** HWB 116 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr (Klasse D)

### Enormes Ausbaupotenzial und flexible Gestaltungsmöglichkeiten

Dieses Einfamilienhaus bietet nicht nur sofortige Wohnqualität, sondern auch beeindruckende Möglichkeiten zur individuellen Erweiterung: Der großzügige, bereits vorbereitete Dachboden eröffnet auf rund 70 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohn- oder Arbeitsfläche – ideal für ein Atelier, Rückzugsräume oder weitere Schlafzimmer.

Die derzeitige Raumaufteilung ist einfach adaptierbar und bietet somit viel Flexibilität für unterschiedliche Lebenskonzepte. Dadurch eignet sich das Haus perfekt als leistbarer und gleichzeitig hochwertiger Wohnraum für eine klassische vierköpfige Familie.

Das solide in Ziegelmassivbauweise errichtete Gebäude wurde laufend modernisiert: Neue Kunststoffenster, eine hochwertige Sicherheitseingangstür, eine moderne Gasheizung, Laminat- und Fliesenböden sowie ein langlebiges Bramac-Dach sorgen für zeitgemäßen Komfort.

Im Außenbereich begeistert ein liebevoll gepflegter Garten in sonniger Südlage – ideal für entspannte Stunden im Grünen. Ein charmantes Gartenhaus mit zwei separat nutzbaren Räumen und neuem Dach ergänzt das attraktive Angebot.

### Wohnen in naturnaher Umgebung

Die Lage in Rodaun bietet eine perfekte Balance zwischen Stadtnähe und Natur:

- Einkaufszentrum Riverside: ca. 1 km entfernt
- Bahnhof Liesing: ca. 1,25 km
- Straßenbahnlinie 60 und Bus 60A: bequem erreichbar
- Buslinie 255 Richtung Liesing oder Kaltenleutgeben: direkt in der Nähe

Zudem profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zu **Perchtoldsdorf**, einem der begehrtesten Orte im Süden Wiens – bekannt für seine lebendige Kultur, traditionelle Heurigen und ein vielfältiges Freizeitangebot.

## **Ihr individuelles Wohnprojekt wartet**

Ob Einzug ohne große Adaptierungen oder maßgeschneiderte Erweiterung – hier haben Sie alle Möglichkeiten. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie begeistern!

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.000m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap