

Dachgeschossperle - 3 Zimmer mit Terrasse in Ruhelage | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 23711

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,69 m ²
Nutzfläche:	68,00 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,63 m ²
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	117,46 €
USt.:	12,90 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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

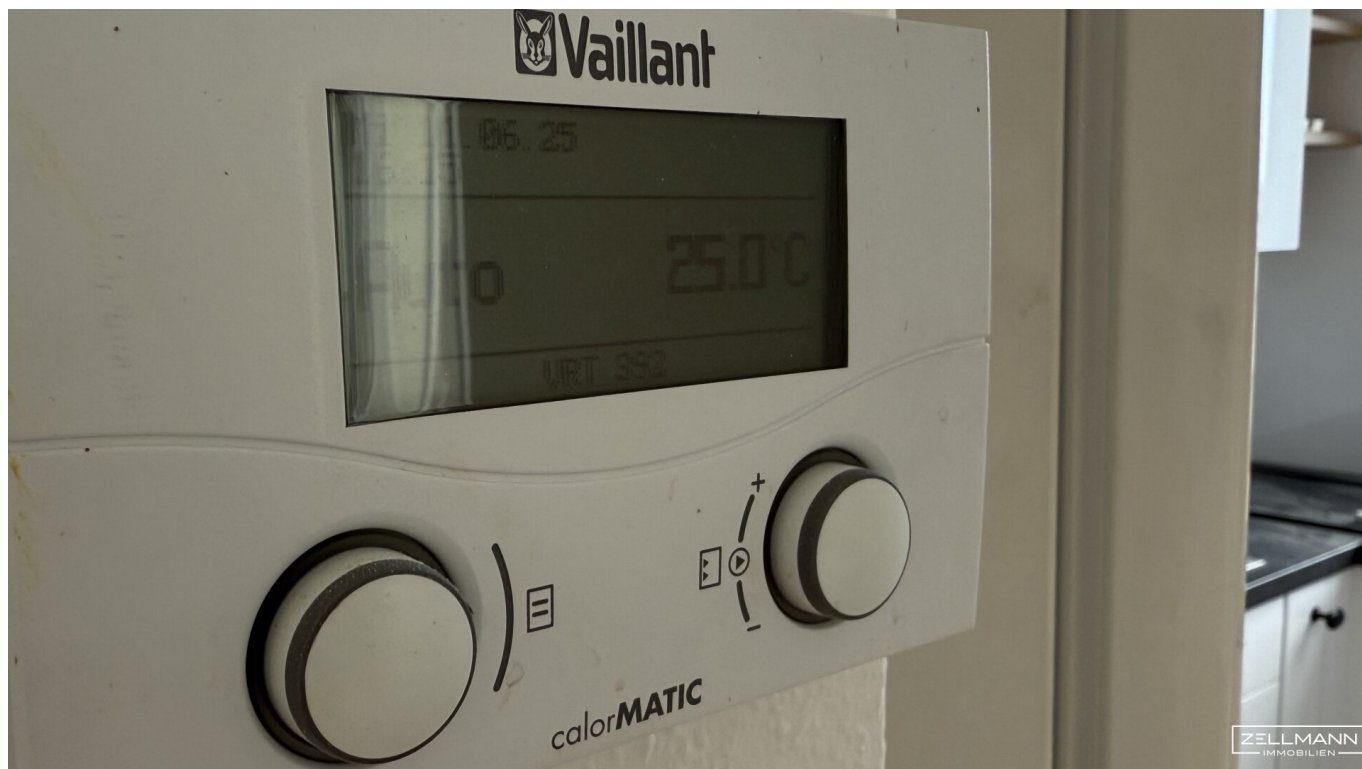
H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Stilvoll Wohnen über den Dächern von Rodaun – 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen in Rodaun! In einer ruhigen Seitengasse der Elisenstraße gelegen, präsentiert sich diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im gepflegten Altbau mit moderner Ausstattung als idealer Rückzugsort für Paare, Singles oder kleine Familien.

Highlights der Wohnung

- **58,69 m² Wohnfläche** – optimal geschnittene 3 Zimmer mit freundlicher Atmosphäre
- **5,7 m² Terrasse** – nicht überdacht, mit Ausblick in die grüne Umgebung
- **Massivbauweise & Lift** – Dachgeschossausbau 2000, gepflegt und technisch solide
- **Frisch renoviert** – Wände neu ausgemalt, Parkettböden geschliffen
- **Moderne Ausstattung** – Gaskombitherme (Vaillant), Fliesen- und Parkettböden, 2-fach verglaste Fenster, Kamin
- **Eigener KFZ-Stellplatz in Stapelgarage** – ca. 11 m² Nutzfläche
- **Kellerabteil inklusive**

Die Wohnung bietet angenehme Raumhöhen, viel Tageslicht und durch die südostseitige Terrasse ein Plus an Lebensqualität. Die offene Wohnküche lädt zum Kochen und Verweilen ein, das moderne Bad sowie ein separates WC sorgen für Komfort im Alltag.

Lage & Infrastruktur

Die verkehrsberuhigte Elisenstraße garantiert absolute Ruhelage bei gleichzeitig ausgezeichneter Anbindung. In wenigen Gehminuten erreicht man:

- Bahnhof Liesing (ca. 600 m)
- Straßenbahnlinie 60 (ca. 700 m)
- Supermärkte, Bäckereien und Nahversorger (350 m)

- Ärzte, Apotheken, Kindergärten & Schulen (200–400 m)
- Freizeiteinrichtungen und das Liesinger Bad

Der Stadtteil Rodaun ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, viel Grünraum und eine familienfreundliche Atmosphäre.

Ausstattung im Überblick

- Parkett- und Fliesenböden
- Gaskombitherme mit Thermostatregelung
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Kaminanschluss
- Personenlift
- gepflegter Zustand
- Baujahr 2000, letzte Renovierung 2025

Energie & Betriebskosten

Die monatlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Betriebskosten Wohnung: € 117,46
- Liftkosten: € 22,32
- Reparaturrücklage Wohnung: € 124,00
- Garage inkl. Rücklage: € 30,50
- **Gesamtbelastung monatlich: € 304,26**

Ihr neues Zuhause wartet schon auf Sie!

Diese Dachgeschosswohnung in der Eisenstraße vereint städtischen Komfort mit naturnaher Wohnqualität und überzeugt durch Charme, Ruhe und ein rundum stimmiges

Preis-Leistungs-Verhältnis. Ob als stilvoller Rückzugsort oder sichere Wertanlage – diese Immobilie ist eine Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten.

Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre vor Ort inspirieren. Spüren Sie das Licht, die Großzügigkeit und das gute Gefühl, hier vielleicht bald Ihr neues Zuhause zu finden. Wir begleiten Sie auf diesem Weg – persönlich, kompetent und mit Handschlagqualität.

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](#)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap