

**Elegante Stadtvilla auf zwei Ebenen – Hallenbad,
Privatgarten & Garage inklusive | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23914

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	319,98 m²
Nutzfläche:	342,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	331,41 m²
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 149,27 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	397,93 €
Heizkosten:	530,58 €
USt.:	145,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann











Architectural floor plan of a residential building. The plan includes the following rooms and areas:

- Zimmer Parkett 44.45m²**
- Zimmer Parkett 16.01m²**
- Zimmer Parkett 16.01m²**
- Zimmer Parkett 24.06m²**
- Balkon Fliesen 11.64m²**
- Halle Parkett 26.50m²**
- Zimmer Parkett 22.90m²**
- Küche Teppich 15.26m²**
- Zimmer Parkett 23.04m²**

The plan also shows various dimensions, including room heights (e.g., PH=0.85m, H=0.90m, GH=0.95m, BH=1.03m) and floor levels (e.g., +3.05, +2.95, +2.8, +1.48). Staircases are labeled with 'Stg' and 'St'. The plan is oriented with North (N) indicated by an arrow pointing towards the top right.

Objektbeschreibung

Wohnen mit Stil, Raum und exklusivem Freizeitkomfort im Grünen

In absoluter Ruhelage im beliebten 23. Bezirk **Wien-Rodaun** erwartet Sie diese einzigartige Maisonettewohnung mit rund **210 m²**, einem **traumhaften Eigengarten** mit 332 m², **einer großzügigen Garage** mit 27,31 m², **einem Südbalkon** sowie einem **privaten Indoor-Schwimmbereich**. Ein echtes Unikat für Familien, Menschen mit gehobenem Anspruch oder alle, die Raum, Komfort und Natur verbinden möchten.

? Die Highlights auf einen Blick

- **Maisonettewohnung auf zwei Etagen (EG + OG)**
- **Wohnnutzfläche: ca. 342 m²**
- **Indoorpool** mit Ausgang in den Garten
- **Eigengarten mit 332,41 m² Fläche**, ruhig, sonnig und vollständig zugeordnet
- **Südbalkon mit ca. 11,64 m²**
- **Eigene Garage mit 27,31 m² Nutzfläche und** direktem Hauszugang
- **4 bis 5 Schlafzimmer**, zwei Bäder, Galerie, Wirtschaftsräume
- **Kellerabteil vorhanden**

? Gartenidylle pur – über 330 m² für Ihre persönliche Freiheit

Der **private Garten** dieser Wohnung bietet auf über **332 m² Fläche** reichlich Platz für Erholung, Spiel, Ruhe und Naturverbundenheit. Komplette eingefriedet, blickgeschützt und direkt begehbar vom Wohnbereich – eine Rarität im Stadtgebiet.

? Privates Hallenbad – Ihr ganzjähriger Wellnessbereich

Die **ca. 71 m² große Schwimmhalle** mit Umkleide, Dusche und Fensterbelichtung ist exklusiv der Wohnung zugeordnet.

Ideal für:

- Sport und Entspannung

- Familiennutzung
- Regeneration & Therapien

? Raumaufteilung – großzügig, klassisch & vielseitig

Erdgeschoss:

- Gartenzugang
- äusserst geräumiges Vorzimmer
- direkter Zugang zur Garage
- Bad, WC, Abstellräume
- **Hallenbadbereich** mit eigener Dusche und Garderobe

Obergeschoss:

- 4-5 große Schlafzimmer
- Galerie & zentraler Flur
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche & Doppelwaschbecken
- WC separat
- Hauswirtschaftsraum
- **großer Balkon** nach Süden

? Lage – Feldgasse, 1230 Wien

Die **Feldgasse** befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage mit bester Infrastruktur:

- Öffentliche Anbindung: S-Bahn, Buslinien und Strassebahn
- Nahversorgung: Supermärkte, Apotheke, Bäckerei

- Schulen & Kindergärten in Gehweite
- Freizeitmöglichkeiten entlang des Liesingbachs & Wienerwald

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <8.000m

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 <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap