

**Energieeffiziente Villa mit Bungalow & Pool – herrliche
Ruhelage im Villenviertel von Wien-Rodaun | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23956

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	358,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Keller:	60,00 m ²
Kaufpreis:	1.500.000,00 €

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.

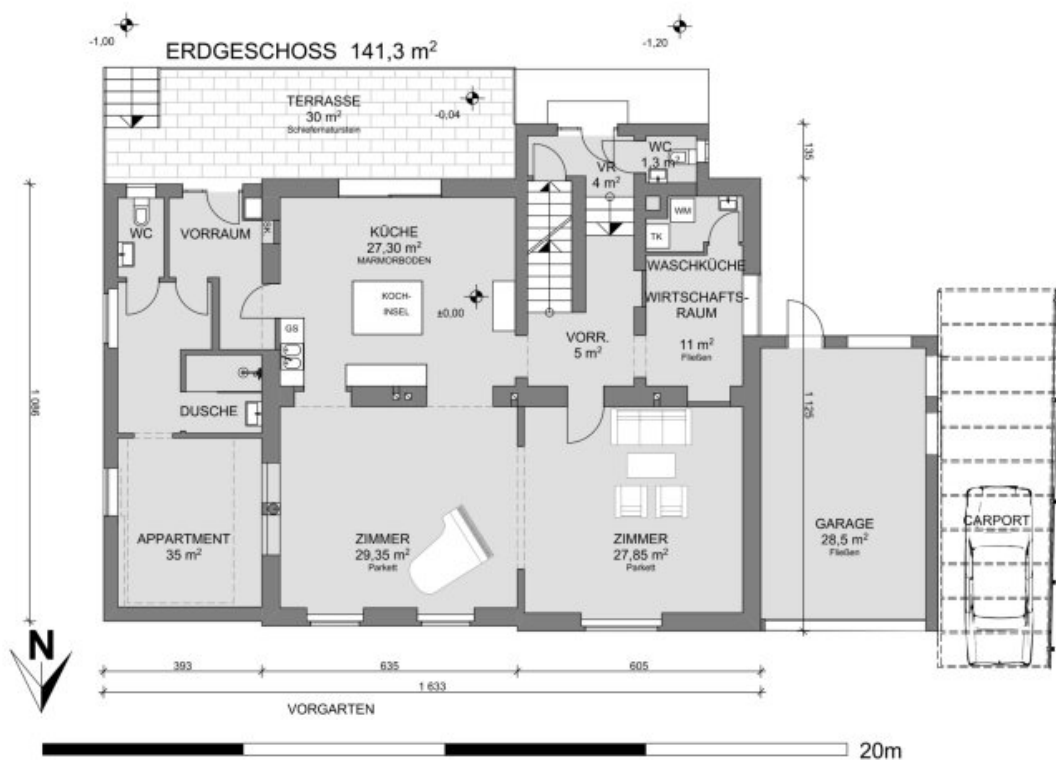
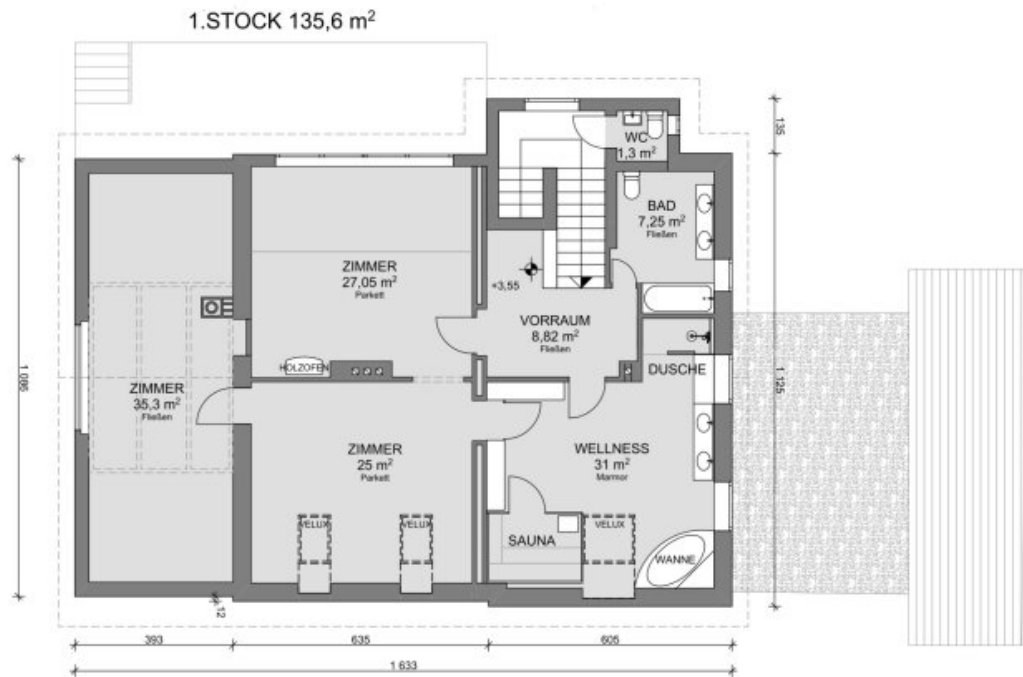












ERDGESCHOSS, 1.STOCK M 1:150

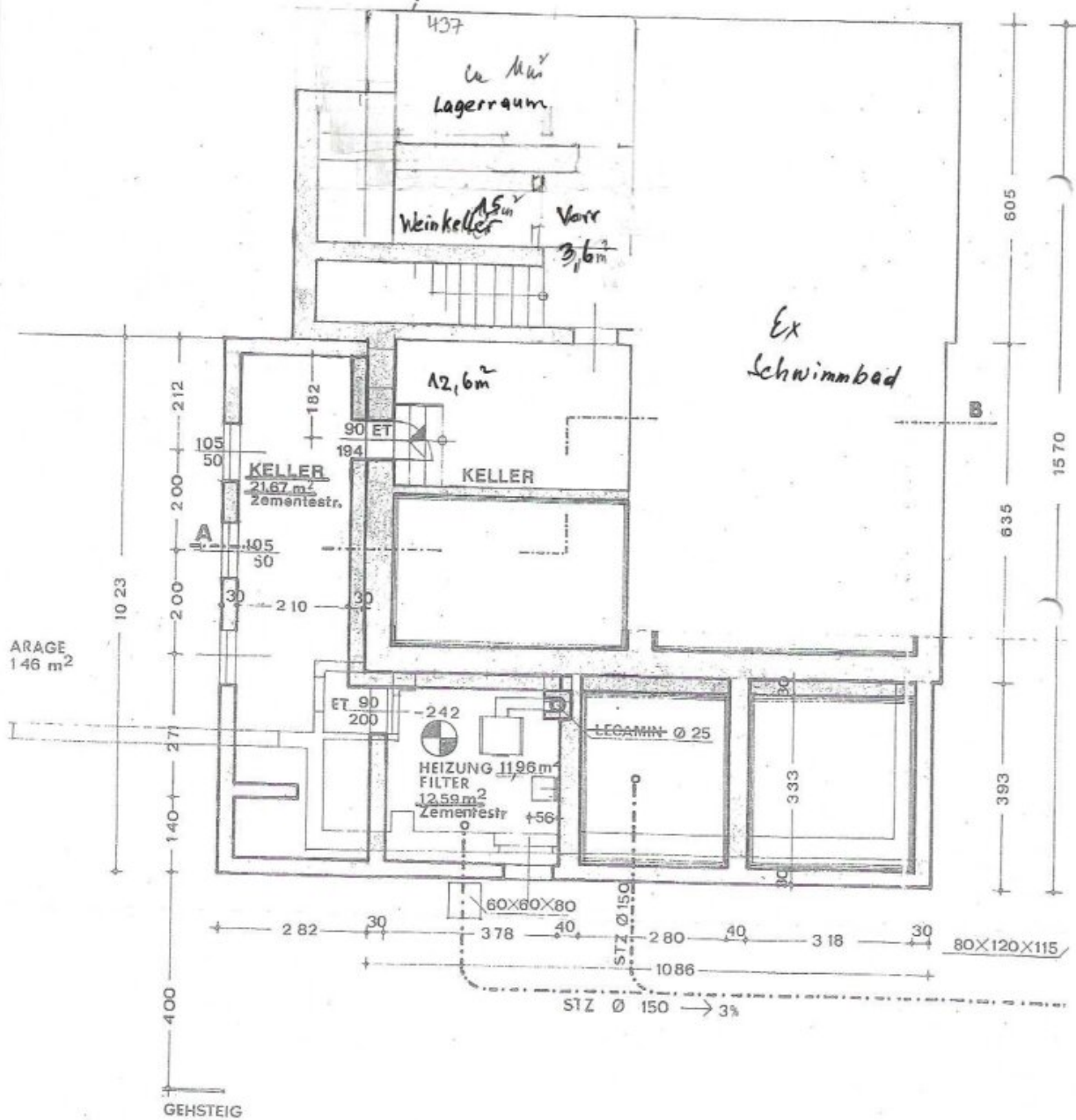


LAGEPLAN M 1:200

LER

$$\Sigma 62 \text{ m}^2$$

STZ Ø 150 →



Objektbeschreibung

Die Liegenschaft

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint **klassische Eleganz**, **moderne Technik** und **hohen Wohnkomfort**. Auf einer Grundfläche von **1.325 m²** befindet sich eine repräsentative Villa mit **272 m² Nutzfläche** auf zwei Etagen, ergänzt durch einen **Bungalow mit 86 m²**, eine großzügige **Garage mit 28 m²** sowie drei überdachte **Carport-Stellplätze**.

Ein beheizbarer **Pool (Ø 5,6 m)**, ein liebevoll angelegter Garten mit altem Baumbestand und mehreren Obstbäumen sowie großzügige Terrassen schaffen ein unvergleichliches Lebensumfeld.

Dank zweier separater Eingänge eignet sich die Liegenschaft sowohl als exklusive Privatresidenz als auch für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Villa

- **Baujahr Ursprung:** 1904 (massive Mauern, 55 cm)
- **Umbau & Erweiterung:** 1975 (**fiktives Baujahr**) und Modernisierungen ab 2014
- **Nutzfläche:** ca. 272 m² auf zwei Etagen
- **Raumhöhe:** EG 3,30 m, OG 2,80 m
- **Ausstattung & Highlights:**
 - Großzügige Wohnküche mit Kochinsel und Marmorboden
 - Wellnessbereich im Obergeschoss mit Sauna und Glasfront
 - Zwei dekorative Holzöfen für behagliche Wohnatmosphäre
 - Separat begehbare Apartment im Erdgeschoss (ca. 35 m²)
 - Hochwertige Materialien: Marmor, Parkett, LED-Beleuchtung

Sanierungen & Technik:

- 2014–2016: Fenster und Türen erneuert, Küche eingebaut
- 2021: Westfassade mit neuer Dämmung ausgestattet
- 2022: Installation einer Luftwärmepumpe und PV-Anlage

Der Bungalow

- Ursprünglich Wirtschaftsgebäude (1904), 1965 adaptiert
- Wohnfläche: 86 m², barrierearmer Zugang
- Ausstattung: moderne Küche, neues Bad mit Fußbodenheizung, Klimaanlage mit Heizfunktion, Holzofen
- Terrasse im Atriumstil als privater Rückzugsort

Der Garten & Außenbereich

- Grundstück: 1.325 m²
- Südseitiger Garten mit altem Baumbestand (Föhren, Silbertannen, Ahorn) und 8 Obstbäumen
- Pool (2018 errichtet) mit Wärmepumpe – verlängerte Badesaison bis in den Herbst
- Stilvoll gestalteter Zaun und Einfahrtstor in moosgrün
- Carport für 3 Fahrzeuge + Garage

Nachhaltigkeit & Energieeffizienz

Diese Liegenschaft setzt neue Maßstäbe in Sachen **ökologisches Wohnen**:

- **Moderne Luftwärmepumpe** (16 kW, Baujahr 2022) für hocheffiziente Beheizung ohne fossile Brennstoffe
- **Photovoltaikanlage mit 15 kWp Peak-Leistung** (Jahresertrag ca. 14 MWh)
- **Stromspeicher mit 15 kWh Kapazität** für maximale Eigenstromnutzung

- **Neuwertige dreifachverglaste Fenster** für optimale Wärmedämmung und Schallschutz
- **Nahezu energieneutral & gasfrei**
- Extrem niedrige und planbare Betriebskosten

Damit bietet dieses Anwesen nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch ein **zukunftsorientiertes Energiekonzept** für nachhaltiges Leben.

Betriebskosten

- Monatlich ca. **406 €**
(inkl. Versicherung, Strom, Wasser/Kanal, Müll, Grundsteuer, Rauchfang)
- Dank Photovoltaik und Speicher deutliche Reduktion der Energiekosten

Die Lage – Wien-Rodaun

Die Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im 23. Bezirk. Rodaun kombiniert **idyllisches Grün** mit **urbaner Infrastruktur**.

Verkehrsanbindung & Infrastruktur

- 200 m: Buslinien & Straßenbahn
- 230 m: traditionelle Heurigen
- 500–700 m: Supermarkt, Apotheke, Trafik, Arzt und Restaurants
- 1,1 km: Einkaufszentrum Riverside
- 1,4 km: Bahnhof Liesing (Schnellbahn, Regionalzüge)
- 4 km: Autobahnauffahrt Brunn am Gebirge (A23, A2, S1)

Freizeitwert & Natur

- 250 m: Liesing-Bach mit Spazier- & Radwegen
- Tennisplätze in Liesing & Breitenfurt

- Wienerwald mit Rodauner Bergkirche, Perchtoldsdorfer Heide und weitläufigen Wanderwegen
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Radfahren, Laufen, Reiten, Tennis, Wandern sowie kulinarischer Genuss in traditionellen Heurigen

Rodaun bietet damit einen **außergewöhnlich hohen Freizeitwert** – ideal für Familien, Sportler und Naturfreunde.

Nutzungsperspektiven

Die Liegenschaft eignet sich für:

- **Großfamilien** – Villa, Apartment und Bungalow bieten Platz für mehrere Generationen
- **Wohnen & Arbeiten** – Praxis oder Büro im Bungalow mit 5–6 Arbeitsplätzen
- **Repräsentatives Wohnen** – ideal als Residenz für Diplomaten oder internationale Vertreter
- **Anleger** – Vermietung einzelner Einheiten mit solider Rendite & hohem Wertsteigerungspotenzial

Besonderer Vorteil:

Es liegen bereits von einem Architekten **drei ausgearbeitete Planungsvarianten** vor, mit denen sich zusätzliche Schlaf- oder Kinderzimmer schaffen lassen. Diese Pläne stellen wir Interessenten auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Fazit

Diese Immobilie in Wien-Rodaun vereint **historischen Charme, moderne Technik und höchste Wohnqualität**. Mit ihrem **umweltfreundlichen Energiekonzept, großzügigen Raumangebot und erstklassiger Lage** stellt sie eine seltene Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt dar.

Kontakt & Hinweis

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren **SPAM- bzw. WERBE-Ordner**, da E-Mails manchmal dort landen. Wir antworten in der Regel **innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende**. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird **unverbindlich und freibleibend** angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.** an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.

Zusatzinformationen – Detaillierte Flächen & Raumaufteilung

Grundstücksfläche

- **Gesamtfläche:** 1.325 m²
- Davon **Baufläche (rot):** 316 m²
- Davon **Gartenfläche (grün):** 1.009 m²

Villa – Raumaufteilung (ca. 272 m²)

Erdgeschoss (ca. 141 m²):

- Wohnzimmer ca. 27,85 m² (Parkett)
- Wohnzimmer ca. 29,35 m² (Parkett)
- Küche mit Kochinsel ca. 27,30 m² (Marmorboden)
- Separates Apartment ca. 35 m² (inkl. Dusche, WC, eigener Eingang)
- Terrasse ca. 30 m² (Schiefer)
- WC + Vorraum ca. 5,3 m²
- Garage ca. 28,5 m²

Obergeschoss (ca. 136 m²):

- Wellnessraum ca. 31 m² (Marmor)
- Zimmer ca. 25 m² (Parkett)
- Zimmer ca. 27,05 m² (Parkett)
- Zimmer ca. 35,3 m²

- Badezimmer mit Wanne ca. 7,25 m²
- WC ca. 1,3 m²
- Vorraum ca. 8,8 m²
- Sauna

Kellergeschoss (ca. 60–65 m²):

- Heizraum ca. 12 m² (für PV Anlage und Speicher)
- Lagerraum alt ca. 11 m²
- Kellerraum I neu ca. 12 m²
- Kellerraum II neu ca. 22 m²

Bungalow – Raumaufteilung (ca. 86 m²)

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinder-/Arbeitszimmer
- Küche
- Badezimmer mit Fußbodenheizung
- Separates WC
- Terrasse im Atriumstil

? Damit ist die Immobilie insgesamt wie folgt gegliedert:

- **Gesamtwohnfläche:** ca. 358 m² (Villa + Bungalow)
- **Zusätzliche Flächen:** Terrassen ca. 60 m², Garage 28 m², 3 Carports, Poolbereich
- **Grundstück:** 1.325 m²

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap