

**„Wohnen am Wienerwald: Charmantes Haus mit
Erweiterungsmöglichkeiten“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 24010

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	550.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

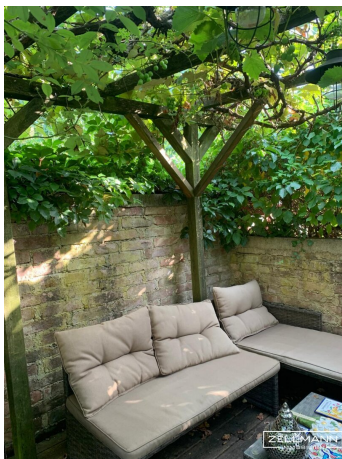
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

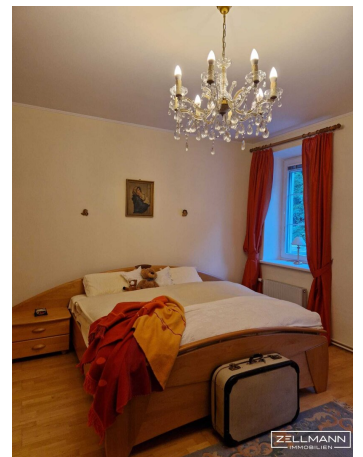
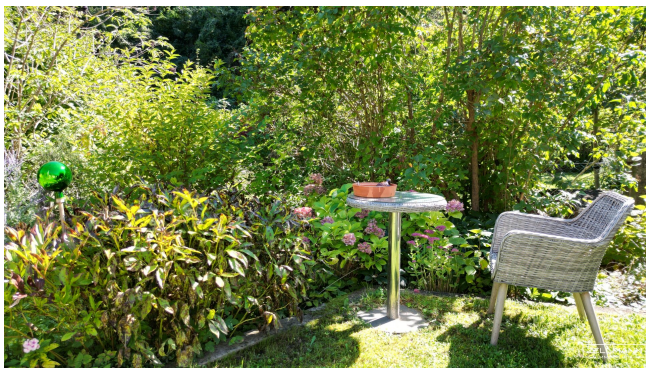
H +43 699 15 15 22 00

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

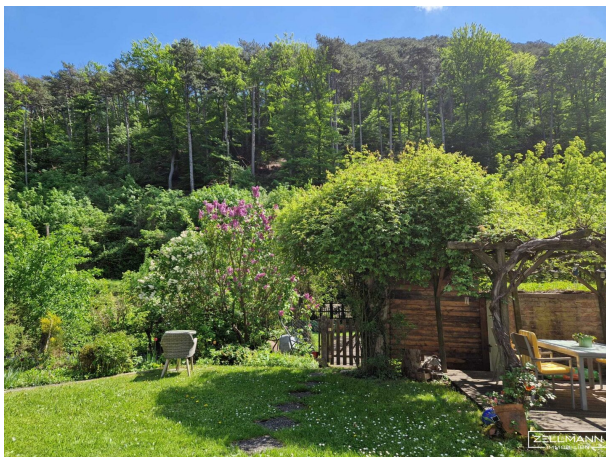


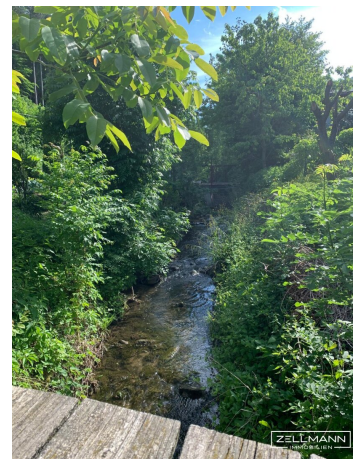






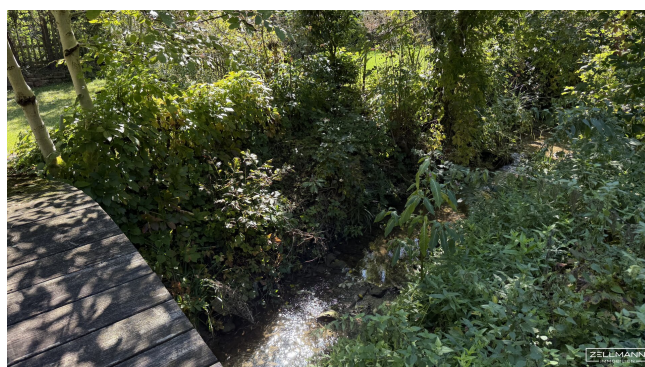


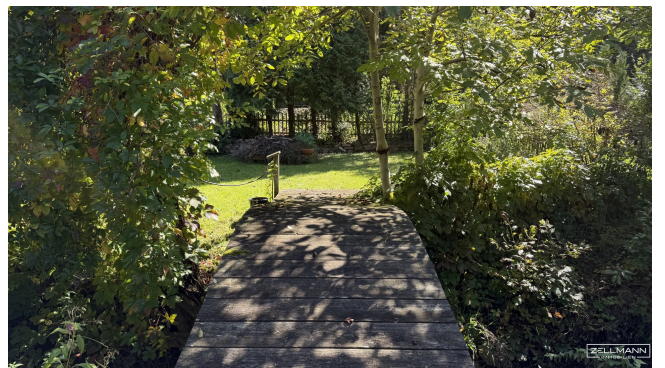














Hand-drawn floor plan of a house with German labels and dimensions. The plan includes a circular feature at the top left, a staircase, a kitchen (Küche), a cabinet (Kabinett), a bathroom (Waschkü.), and two bedrooms (Zimmer). A veranda runs along the top. Dimensions are provided for various parts of the house, including room areas and overall measurements.

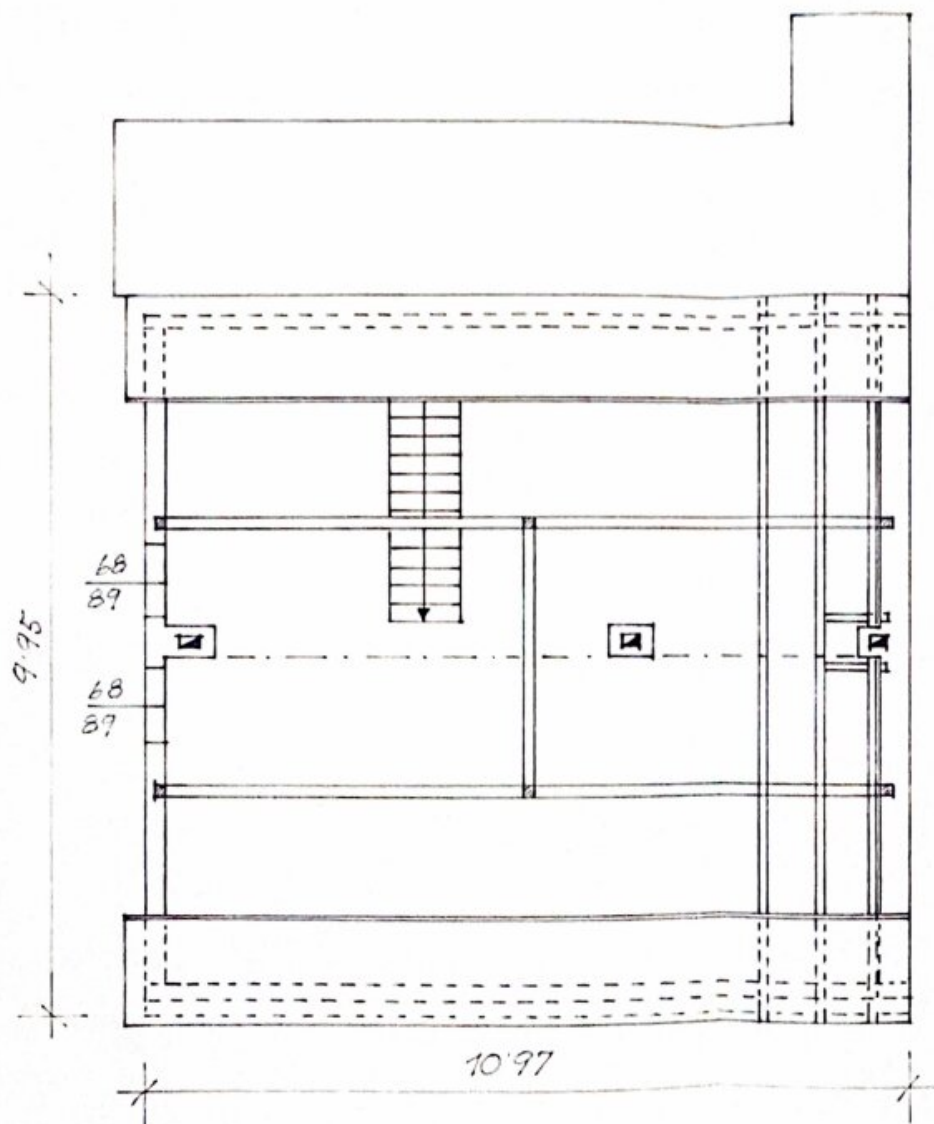
Labels and Dimensions:

- PURATOR SENKGRUBE SG/ST-20 - 570 m³** (Top left)
- WIRD ZUGESCHÜTTET** (Top right)
- VERANDA 19.42°** (Top center)
- KÜCHE 11.34°** (Middle left)
- KABINETT 10.94°** (Middle center)
- WASCHKÜ. 15.47°** (Middle right)
- ZIMMER 22.98°** (Bottom left)
- ZIMMER 22.98°** (Bottom right)

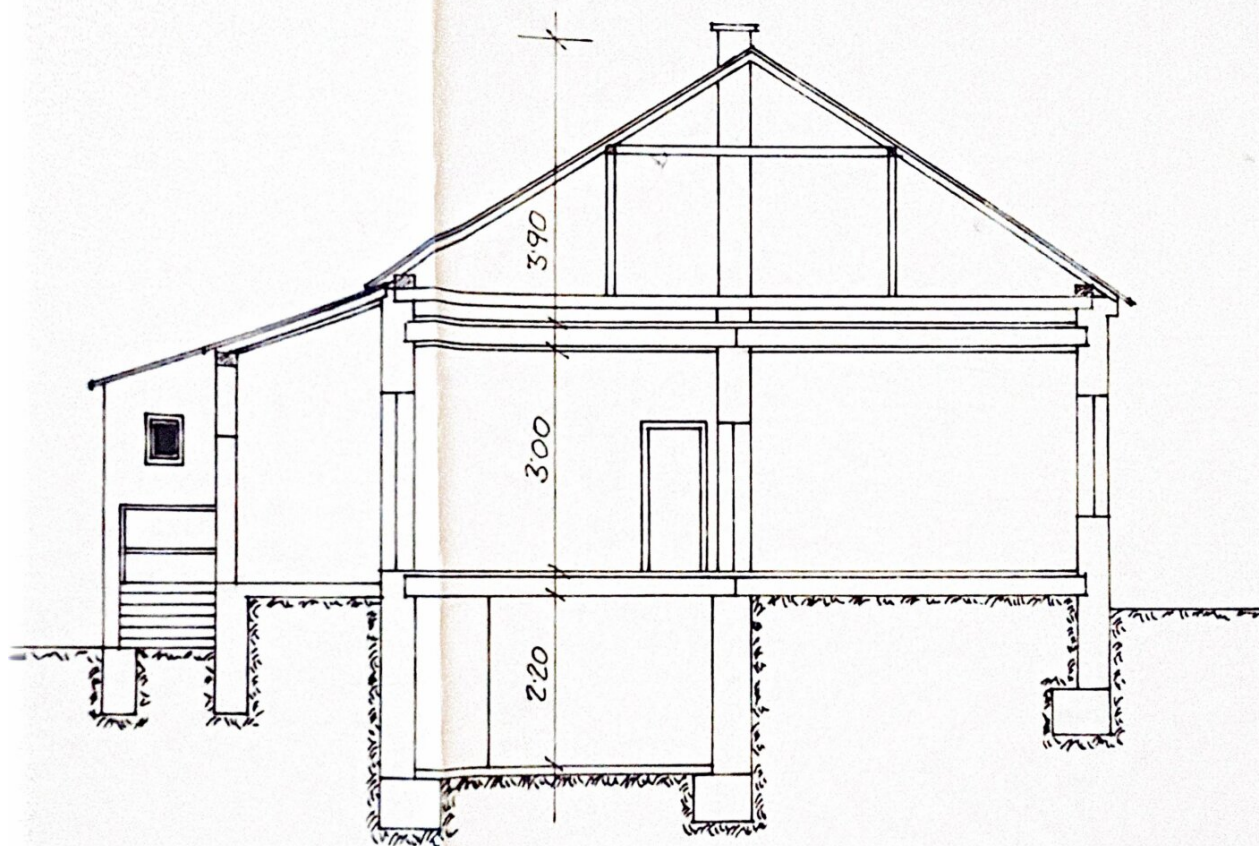
Other Dimensions and Features:

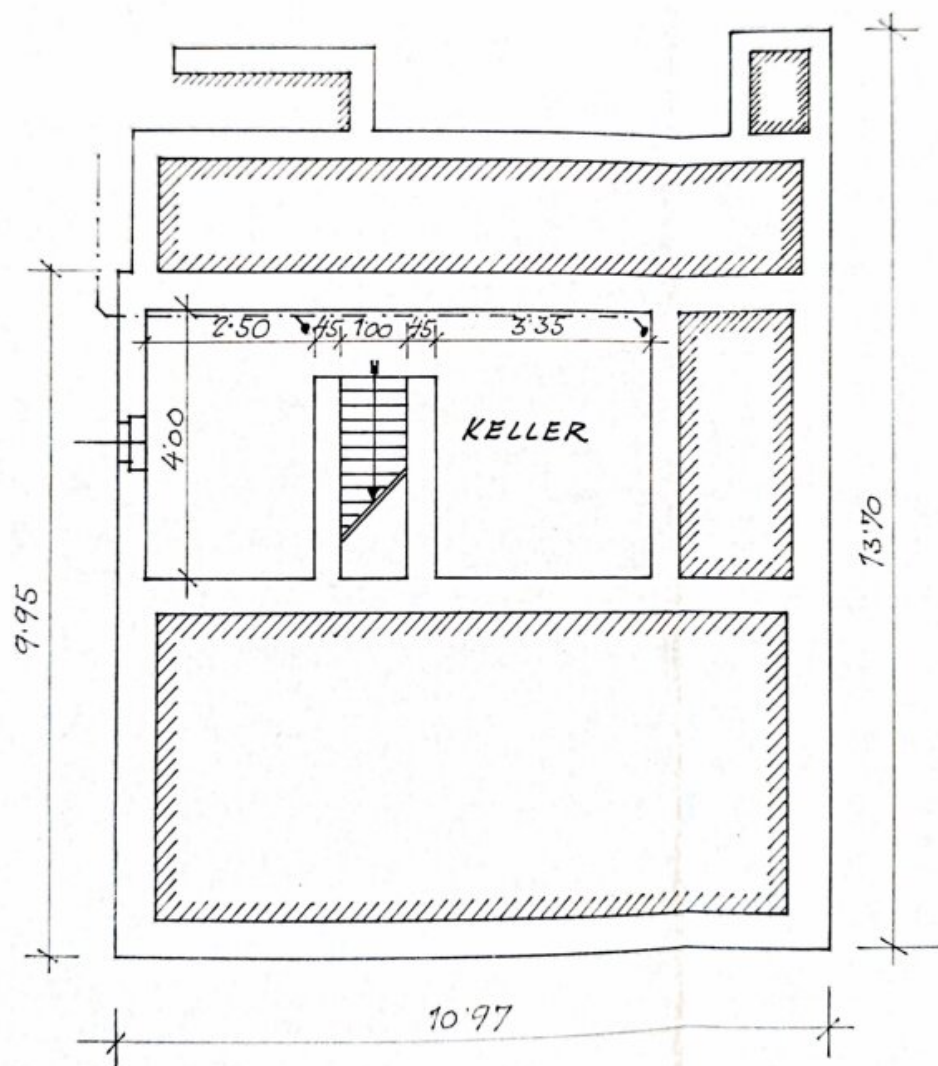
- Overall width: 10.97
- Overall height: 12.10
- Room dimensions: 5.05, 4.55, 3.82, 2.70, 2.80, 2.50, 1.10, 1.25, 1.35, 1.65, 1.76, 1.80, 1.90, 2.00, 2.45, 2.55, 2.65, 2.75, 2.85, 2.95, 3.05, 3.15, 3.25, 3.35, 3.45, 3.55, 3.65, 3.75, 3.85, 3.95, 4.05, 4.15, 4.25, 4.35, 4.45, 4.55, 4.65, 4.75, 4.85, 4.95, 5.05, 5.15, 5.25, 5.35, 5.45, 5.55, 5.65, 5.75, 5.85, 5.95, 6.05, 6.15, 6.25, 6.35, 6.45, 6.55, 6.65, 6.75, 6.85, 6.95, 7.05, 7.15, 7.25, 7.35, 7.45, 7.55, 7.65, 7.75, 7.85, 7.95, 8.05, 8.15, 8.25, 8.35, 8.45, 8.55, 8.65, 8.75, 8.85, 8.95, 9.05, 9.15, 9.25, 9.35, 9.45, 9.55, 9.65, 9.75, 9.85, 9.95, 10.05, 10.15, 10.25, 10.35, 10.45, 10.55, 10.65, 10.75, 10.85, 10.95, 11.05, 11.15, 11.25, 11.35, 11.45, 11.55, 11.65, 11.75, 11.85, 11.95, 12.05, 12.15, 12.25, 12.35, 12.45, 12.55, 12.65, 12.75, 12.85, 12.95, 13.05, 13.15, 13.25, 13.35, 13.45, 13.55, 13.65, 13.75, 13.85, 13.95, 14.05, 14.15, 14.25, 14.35, 14.45, 14.55, 14.65, 14.75, 14.85, 14.95, 15.05, 15.15, 15.25, 15.35, 15.45, 15.55, 15.65, 15.75, 15.85, 15.95, 16.05, 16.15, 16.25, 16.35, 16.45, 16.55, 16.65, 16.75, 16.85, 16.95, 17.05, 17.15, 17.25, 17.35, 17.45, 17.55, 17.65, 17.75, 17.85, 17.95, 18.05, 18.15, 18.25, 18.35, 18.45, 18.55, 18.65, 18.75, 18.85, 18.95, 19.05, 19.15, 19.25, 19.35, 19.45, 19.55, 19.65, 19.75, 19.85, 19.95, 20.05, 20.15, 20.25, 20.35, 20.45, 20.55, 20.65, 20.75, 20.85, 20.95, 21.05, 21.15, 21.25, 21.35, 21.45, 21.55, 21.65, 21.75, 21.85, 21.95, 22.05, 22.15, 22.25, 22.35, 22.45, 22.55, 22.65, 22.75, 22.85, 22.95, 23.05, 23.15, 23.25, 23.35, 23.45, 23.55, 23.65, 23.75, 23.85, 23.95, 24.05, 24.15, 24.25, 24.35, 24.45, 24.55, 24.65, 24.75, 24.85, 24.95, 25.05, 25.15, 25.25, 25.35, 25.45, 25.55, 25.65, 25.75, 25.85, 25.95, 26.05, 26.15, 26.25, 26.35, 26.45, 26.55, 26.65, 26.75, 26.85, 26.95, 27.05, 27.15, 27.25, 27.35, 27.45, 27.55, 27.65, 27.75, 27.85, 27.95, 28.05, 28.15, 28.25, 28.35, 28.45, 28.55, 28.65, 28.75, 28.85, 28.95, 29.05, 29.15, 29.25, 29.35, 29.45, 29.55, 29.65, 29.75, 29.85, 29.95, 30.05, 30.15, 30.25, 30.35, 30.45, 30.55, 30.65, 30.75, 30.85, 30.95, 31.05, 31.15, 31.25, 31.35, 31.45, 31.55, 31.65, 31.75, 31.85, 31.95, 32.05, 32.15, 32.25, 32.35, 32.45, 32.55, 32.65, 32.75, 32.85, 32.95, 33.05, 33.15, 33.25, 33.35, 33.45, 33.55, 33.65, 33.75, 33.85, 33.95, 34.05, 34.15, 34.25, 34.35, 34.45, 34.55, 34.65, 34.75, 34.85, 34.95, 35.05, 35.15, 35.25, 35.35, 35.45, 35.55, 35.65, 35.75, 35.85, 35.95, 36.05, 36.15, 36.25, 36.35, 36.45, 36.55, 36.65, 36.75, 36.85, 36.95, 37.05, 37.15, 37.25, 37.35, 37.45, 37.55, 37.65, 37.75, 37.85, 37.95, 38.05, 38.15, 38.25, 38.35, 38.45, 38.55, 38.65, 38.75, 38.85, 38.95, 39.05, 39.15, 39.25, 39.35, 39.45, 39.55, 39.65, 39.75, 39.85, 39.95, 40.05, 40.15, 40.25, 40.35, 40.45, 40.55, 40.65, 40.75, 40.85, 40.95, 41.05, 41.15, 41.25, 41.35, 41.45, 41.55, 41.65, 41.75, 41.85, 41.95, 42.05, 42.15, 42.25, 42.35, 42.45, 42.55, 42.65, 42.75, 42.85, 42.95, 43.05, 43.15, 43.25, 43.35, 43.45, 43.55, 43.65, 43.75, 43.85, 43.95, 44.05, 44.15, 44.25, 44.35, 44.45, 44.55, 44.65, 44.75, 44.85, 44.95, 45.05, 45.15, 45.25, 45.35, 45.45, 45.55, 45.65, 45.75, 45.85, 45.95, 46.05, 46.15, 46.25, 46.35, 46.45, 46.55, 46.65, 46.75, 46.85, 46.95, 47.05, 47.15, 47.25, 47.35, 47.45, 47.55, 47.65, 47.75, 47.85, 47.95, 48.05, 48.15, 48.25, 48.35, 48.45, 48.55, 48.65, 48.75, 48.85, 48.95, 49.05, 49.15, 49.25, 49.35, 49.45, 49.55, 49.65, 49.75, 49.85, 49.95, 50.05, 50.15, 50.25, 50.35, 50.45, 50.55, 50.65, 50.75, 50.85, 50.95, 51.05, 51.15, 51.25, 51.35, 51.45, 51.55, 51.65, 51.75, 51.85, 51.95, 52.05, 52.15, 52.25, 52.35, 52.45, 52.55, 52.65, 52.75, 52.85, 52.95, 53.05, 53.15, 53.25, 53.35, 53.45, 53.55, 53.65, 53.75, 53.85, 53.95, 54.05, 54.15, 54.25, 54.35, 54.45, 54.55, 54.65, 54.75, 54.85, 54.95, 55.05, 55.15, 55.25, 55.35,

ERDGESCHOSS

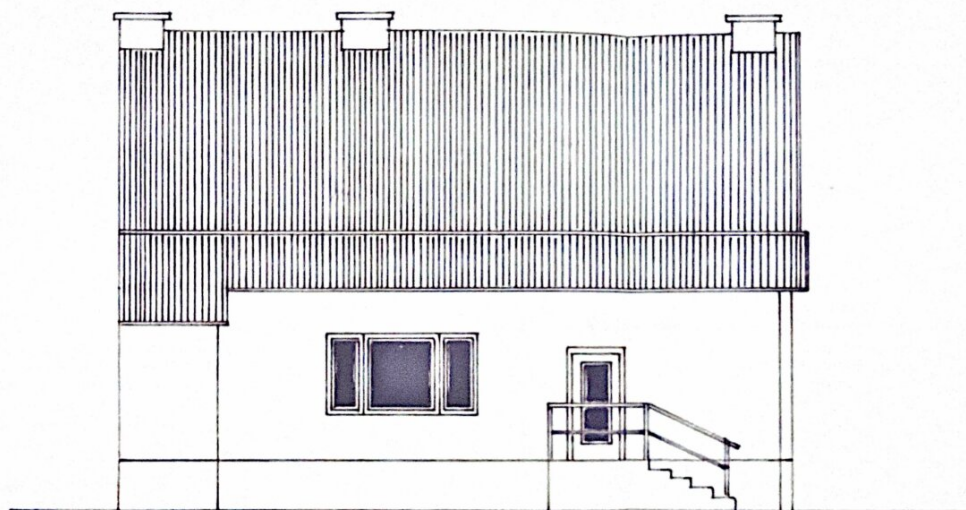


DACHGESCHOSS





KELLERGESCHOSS



GARTENANSICHT

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Wien-Rodaun ist eine wahre Rarität: eine gepflegte Liegenschaft in unmittelbarer Nähe zum Wienerwald, die Ruhe, Natur und urbanen Komfort miteinander verbindet. Das Haus besticht nicht nur durch seine attraktive Lage am Rande von Perchtoldsdorf, sondern auch durch seine solide Bausubstanz, die bereits erfolgten Sanierungen und den äußerst gepflegten Gesamtzustand. Hier bietet sich die perfekte Gelegenheit für Familien, Paare oder naturverbundene Stadtmenschen, die ein sofort beziehbares Eigenheim mit viel Charme und Entwicklungspotenzial suchen.

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde in **Ziegel-Massivbauweise** (fiktives Baujahr 1990) errichtet und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. **100 m²** bietet es eine funktionale und gleichzeitig gemütliche Raumaufteilung, die sich perfekt für den modernen Wohnalltag eignet.

- **Bauweise:** Ziegel-Massivbau
- **Dach:** Satteldach mit Tonziegeln
- **Fenster:** moderne 2-fach/3-fach-Verglasung (2010 erneuert)
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung, Heizkessel 2020 erneuert
- **Bodenbeläge:** Parkett, Laminat und Fliesen
- **Besonderheiten:** Kamin im Wohnzimmer, manuelle Rollos, gepflegte Außenanlagen

Gepflegter Zustand

Das Haus wurde laufend instandgehalten und macht schon beim Betreten einen einladenden Eindruck. Die Böden sind in gutem Zustand, die Sanitärräume funktional und sauber, die Fenster modernisiert und die Heizung auf aktuellem Stand. Auch die Außenanlagen sind ordentlich und übersichtlich gestaltet – ein klarer Vorteil für Käufer, die Wert auf sofortige Nutzbarkeit legen.

Erweiterungsmöglichkeiten

Ein besonderer Pluspunkt dieser Liegenschaft ist das **große Ausbaupotenzial**:

- Das Haus kann sowohl in der **Grundfläche erweitert** als auch **aufgestockt** werden.
- Damit eröffnet sich die Möglichkeit, zusätzliche Wohnfläche zu schaffen – etwa für größere Familien, eine Einliegerwohnung oder ein Homeoffice-Konzept.
- Käufer erhalten somit nicht nur ein sofort nutzbares Eigenheim, sondern auch die Flexibilität, es langfristig an veränderte Lebensbedürfnisse anzupassen.

Sanierungen

- **Fenster & Dacheindeckung:** 2010 erneuert
- **Gasheizung:** 2020 modernisiert

Grundstück & Garten

Das Haus steht auf einem **557 m² großen Grundstück**, das zusätzlich durch **280 m² Grünland** ergänzt wird. Der Garten bietet eine harmonische Mischung aus sonnigen Freiflächen und schattigen Rückzugsorten.

Hier lassen sich sowohl gemütliche Sitzplätze für entspannte Stunden im Freien als auch Spielbereiche für Kinder oder Gartenprojekte realisieren. Der Garten ist in einem gepflegten Zustand und bietet genügend Raum für individuelle Gestaltungsideen – vom Nutzgarten bis hin zur Wellness-Oase mit Pool oder Terrasse.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in **Wien-Rodaun, Kaltenleutgebner Straße**, direkt am südlichen Stadtrand Wiens und grenzt unmittelbar an die charmante Marktgemeinde Perchtoldsdorf. Diese besondere Lage vereint naturnahes Wohnen mit einer sehr guten städtischen Infrastruktur.

- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken sind in wenigen Minuten erreichbar.
- **Bildung & Gesundheit:** Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in kurzer Distanz.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Eine Bushaltestelle liegt direkt vor dem Haus (ca. 100 m), die S-Bahn Liesing ist in wenigen Minuten erreichbar – so gelangen Sie schnell in die Wiener Innenstadt.

- **Perchtoldsdorf:** Zu Fuß erreichbar – bekannt für seine Heurigenkultur, Veranstaltungen und das historische Ortszentrum.

Enormer Freizeitwert

Der Freizeitwert dieser Lage ist außergewöhnlich hoch:

- Der **Wienerwald** beginnt praktisch vor der Haustür – ideal für Spaziergänge, Wanderungen oder sportliche Aktivitäten wie Radfahren und Mountainbiken.
- Das **Naturschutzgebiet Teufelstein – Fischerwiesen** sowie der beliebte **Perchtoldsdorfer Heurigenweg** sind fußläufig erreichbar.
- Der **Schubertpark** und zahlreiche Erholungsflächen laden zu Aktivitäten an der frischen Luft ein.
- Sport- und Kulturangebote sind vielfältig: Tennisanlagen, Reitmöglichkeiten, Schwimmbäder, Vereine und die reiche Kulturszene Perchtoldsdorfs mit Festen, Konzerten und Ausstellungen sorgen für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Diese Verbindung aus Natur, Sportmöglichkeiten, kulturellem Angebot und urbaner Nähe macht die Lage zu einem ganz besonderen Wohnumfeld.

Besonderheiten

- Gepflegtes Einfamilienhaus mit solidem Grundriss
- Sofort bewohnbar, laufend instandgehalten
- Erweiterbar in Grundfläche und Höhe
- Idyllische Waldrandlage mit hohem Freizeitwert
- Sonniger und vielseitig nutzbarer Garten
- Bereits erneuerte Fenster und moderne Heizungsanlage
- Charmante Kombination aus Stadtrandlage und Naturidylle

Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. 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 sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

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 <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap