Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 158878

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:199000€
Straße:
1230 Wien
Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Christian Zellmann
Tel: +43 699 15 15 22 00
office@zellmann.at

Wohnfläche: 57.06m²
Nutzfläche: 70.28m²

Ihr neues Zuhause im Grünen ? Wohnen mit Lebensqualität in Rodaun | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektbeschreibung
Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Neubaus (BJ 1970) mit Generalsanierung im Jahr 2018. Sie umfasst ca. 57?m² Wohnfläche sowie eine großzügige, südostseitige Loggia mit ca. 13?m², die ins Grüne blickt und zum Entspannen einlädt.
Das Raumkonzept ist klar und funktional: zentraler Vorraum, großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, separates Schlafzimmer, moderne Küche, Badezimmer mit Dusche sowie separates WC und praktischer Abstellraum. Die Ausstattung umfasst unter anderem Dielenböden, eine moderne Einbauküche, Außenrollläden, eine Alarmanlage sowie Kabel- und Satelliten-TV.

Wichtige Eckdaten

Wohnfläche: 57,06?m²

Loggia: 13,22?m²

Kellerabteil: ca. 4,5?m²

Zimmer: 2

Badezimmer: 1 (Dusche)

WC: separat

Abstellraum vorhanden

Südostbalkon / -loggia

Zustand: gepflegt

Beziehbar: sofort

Kaufpreis und Betriebskosten

Kaufpreis: ??199.000,?

Kaufpreis/m²: ca. ??2.831,?

Betriebskosten: ??80,82

Rücklage: ??114,00

Monatliche Gesamtbelastung: ??304,95

Rücklage Stand 31.12.2024: ??63.212,85

Lagebeschreibung ? Wohnen am grünen Stadtrand
Diese Wohnung liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden des 23. Bezirks ? Rodaun, am südwestlichen Stadtrand von Wien. Die Lage ist geprägt von einer harmonischen Verbindung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Das Wohnhaus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Seitengasse direkt am Zufluss zur Liesing, umgeben von gepflegten Wohnbauten und viel Grün.
Nur wenige Gehminuten entfernt beginnt das Naherholungsgebiet rund um den Wienerwald und den Maurer Wald, das zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren einlädt. Ebenso nahe liegt der Kalksburger Graben? ideal für Erholungssuchende und Naturfreunde. Trotz dieser idyllischen Lage ist die Anbindung hervorragend: Der Bus hält nur 150?m entfernt, die Straßenbahnlinie 60 bringt Sie direkt zur U-Bahn oder nach Hietzing.
Die Umgebung bietet eine vollständige Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärztezentren, Banken, Schulen und Kindergärten befinden sich im Umkreis von wenigen hundert Metern. Auch das Einkaufszentrum Riverside ist in nur wenigen Minuten erreichbar. Für Familien, Paare oder Einzelpersonen bietet diese Lage eine perfekte Balance zwischen Ruhe, Erreichbarkeit und Lebensqualität.
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 BGBI. 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 GmbHVertrauen. Service. Qualität.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

Eckdaten

Wohnfläche: 57.06m²
Nutzfläche: 70.28m²

Zimmer: 2
Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie
Heizungsart: Zentral
Befeuerung: Gas,
hwbwert: 105m²
hwbklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 199000€
Nebenkosten: 80.82€

Kontaktinformationen

Vorname: Christian
Nachname: Zellmann
Tel:: +43 699 15 15 22 00
E-Mail: office@zellmann.at