

**„Exklusive Maisonette mit zwei Loggien und Garagenplatz  
– Wohnen zwischen Ruhe und Urbanität“ | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24303**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,47 m²
Nutzfläche:	116,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 71,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	192,96 €
USt.:	21,44 €

## 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.

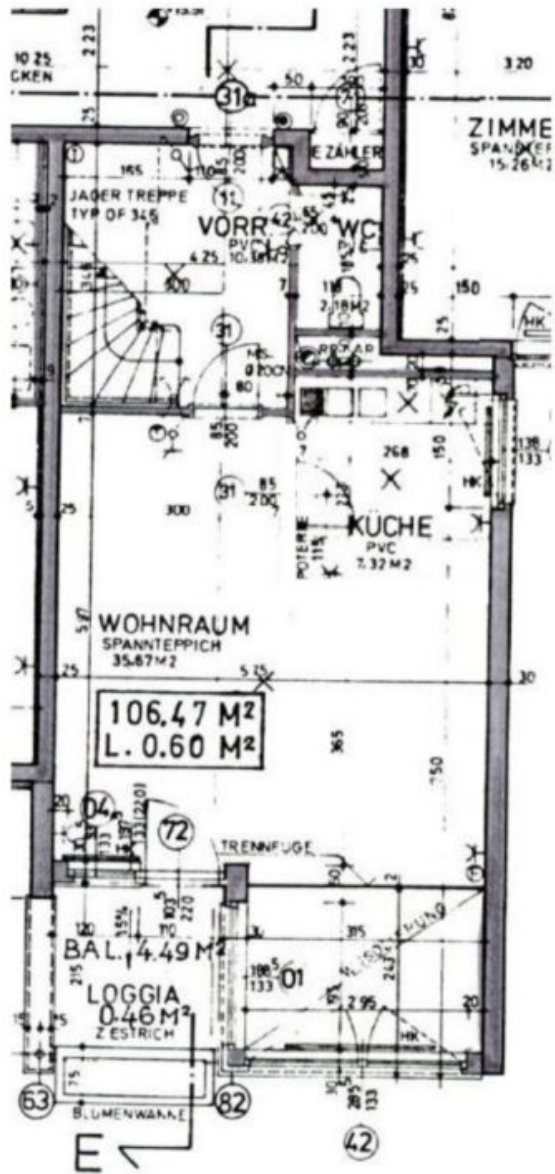




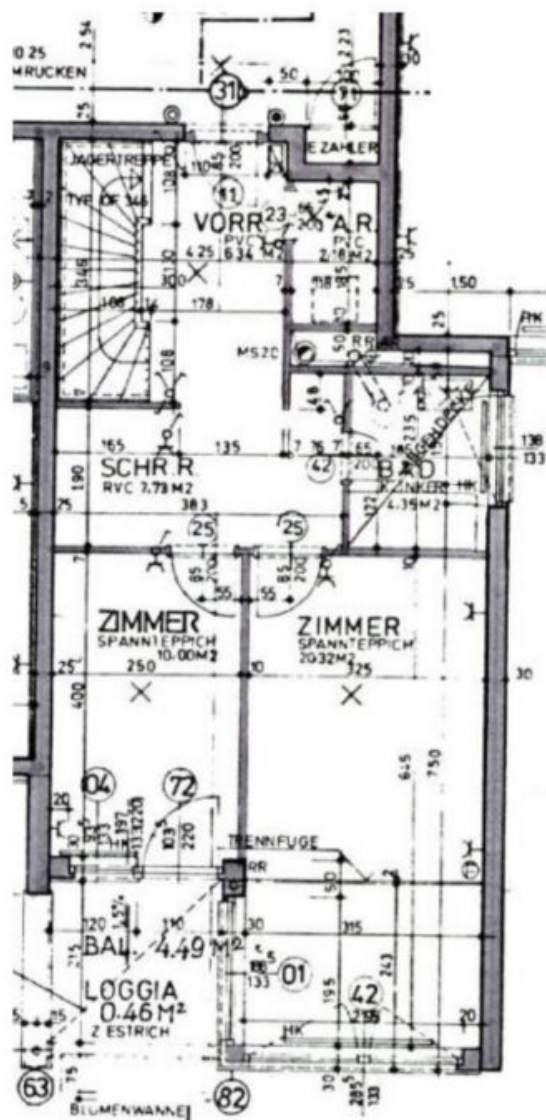




5. Stock







# Objektbeschreibung

## Wohnen zwischen Grünruhelage und urbaner Nähe

### Ein Zuhause mit Charakter und Qualität

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung verbindet zeitlose Eleganz mit moderner Ausstattung und durchdachtem Wohnkomfort. Auf zwei Ebenen und über **106 m<sup>2</sup> Wohnfläche** entfaltet sich ein Wohngefühl, das Offenheit und Geborgenheit vereint. Die beiden sonnigen Loggien erweitern das Raumgefühl ins Freie und bieten einen angenehmen Ausblick in die grüne Umgebung.

Die Wohnung besticht durch ihre klare Architektur, die großzügige Raumaufteilung sowie durch hochwertige Materialien, die auch gehobenen Ansprüchen gerecht werden – ein Wohnambiente, das Stil und Komfort perfekt verbindet.

### Lage – zwischen Wiener Charme und Grünoase

Die **Tullnertalgasse 41–47** liegt im begehrten **23. Bezirk**, direkt an der Grenze zu **Mauer**, einem der charmantesten und begehrtesten Stadtteile Wiens. Mauer ist bekannt für seine dörfliche Atmosphäre, traditionelle Heurigenkultur, kleine Cafés, feine Restaurants und den beliebten Maurer Hauptplatz.

#### Die Lagevorteile im Überblick:

- **Unmittelbare Nähe zu Mauer** – einem Ort, der Wiener Lebensqualität auf besondere Weise verkörpert.
- **Ruhige Wohnlage** zwischen Rosenhügel und Atzgersdorf – perfekt für Erholungssuchende.
- **Beste Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien, Apotheke, Ärzte und lokale Geschäfte in Gehweite.
- **Optimale Verkehrsanbindung:** Buslinien 56A, 58A und 58B sowie der Bahnhof Atzgersdorf (S1, S2, S3, S4, R) bieten eine rasche Verbindung in die Innenstadt.
- **Hoher Freizeitwert:** Liesingbachtal, Wienerwald, Spazierwege, Heurigen – alles in kurzer Distanz erreichbar.

Diese Lage vereint naturnahe Ruhe, gewachsene Infrastruktur und urbanen Komfort in einer



seltenen und begehrten Kombination.

## **Architektur & Raumaufteilung – durchdacht auf zwei Ebenen**

Die Wohnung liegt im **5. und 6. Obergeschoss** einer gepflegten Anlage aus dem Jahr 1981 und wurde **2022 umfassend generalsaniert**. Sie befindet sich in einem hervorragenden Zustand und ist **ab Februar 2026 verfügbar** – ideal für Menschen, die ein hochwertiges, ruhiges und stilvolles Zuhause suchen.

### **1. Ebene (5. Obergeschoss)**

- Freundliches Vorzimmer
- Gäste-WC
- Offene, elegante Küche mit Essbereich
- Großzügiger Wohnraum mit Zugang zur sonnigen Loggia
- **Küche mit edler Granit-Arbeitsplatte**, modern ausgestattet
- **Durchgehender Parkettboden**, da die Küche harmonisch in den Wohnraum integriert ist

### **2. Ebene (6. Obergeschoss)**

- Vorraum
- Zwei helle Schlafzimmer, eines davon mit eigener Loggia
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- **Schrankraum sowie Wirtschaftsraum**

Besonderheit:

Beide Etagen sind **separat über das Stiegenhaus zugänglich**, was ideale Nutzungsmöglichkeiten – etwa für Homeoffice oder getrennte Wohn- und Ruhebereiche – schafft.

**Ausstattung – stilvoll, modern und hochwertig**

- **Böden:** Eiche-Parkett geölt, hochwertige Fliesen im Badezimmer
- **Fenster:** Mehrfachverglasung
- **Klimaanlage** für angenehmes Raumklima
- **Zentralheizung mit Fernwärme**
- **Zentrale Warmwasseraufbereitung**
- **Energiekennzahlen:** HWB D (100,58 kWh/m²a) | fGEE D (2,25)

Hochwertige Materialien, klare Linien und eine stimmige Gestaltung schaffen ein harmonisches und elegantes Wohnambiente.

## **Die Wohnhausanlage – Komfort, Freizeit und Gemeinschaft**

Die Anlage bietet eine Vielzahl an Einrichtungen, die den Alltag angenehm gestalten:

- Sauna, Solarium und Ruheraum
- Tennisplatz
- Gemeinschaftsraum und Hobbyräume
- Waschküche sowie Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- Mehrere Kinderspielräume und Spielplätze

### **Wichtiger Hinweis:**

Der **Tiefgaragenstellplatz Nr. 57 ist nicht im Kaufpreis inkludiert**, kann jedoch **zusätzlich um EUR 25.000,- erworben werden**.

## **Warum dieses Zuhause begeistert**

Diese Maisonette vereint Großzügigkeit, Ruhe und Urbanität – ein Wohnkonzept, das heute selten geworden ist. Die Nähe zu Mauer, das hochwertige Wohnambiente und die gepflegte Anlage schaffen ein Zuhause mit außergewöhnlich hoher Lebensqualität.

Perfekt für Familien, Paare oder Menschen, die ein stilvolles, ruhiges und gut angebundenes Wohnumfeld suchen.

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

## Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

**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 <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap