Exklusive Wohnungen - 131 m² bis 177 m² - nahe des Wilhelminenberges mit Weitblick - Vormerken möglich.



Steinmüllergasse 44

Objektnummer: 2694/1107

Eine Immobilie von Seeste Bau GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steinmüllergasse 44
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,07 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	7,64 m²
Heizwärmebedarf:	B 24,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	1.848.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Carmen Brodl

Seeste Bau GmbH
Perlhofgasse 2B
2372 Gießhübl

T +43 2236 865068

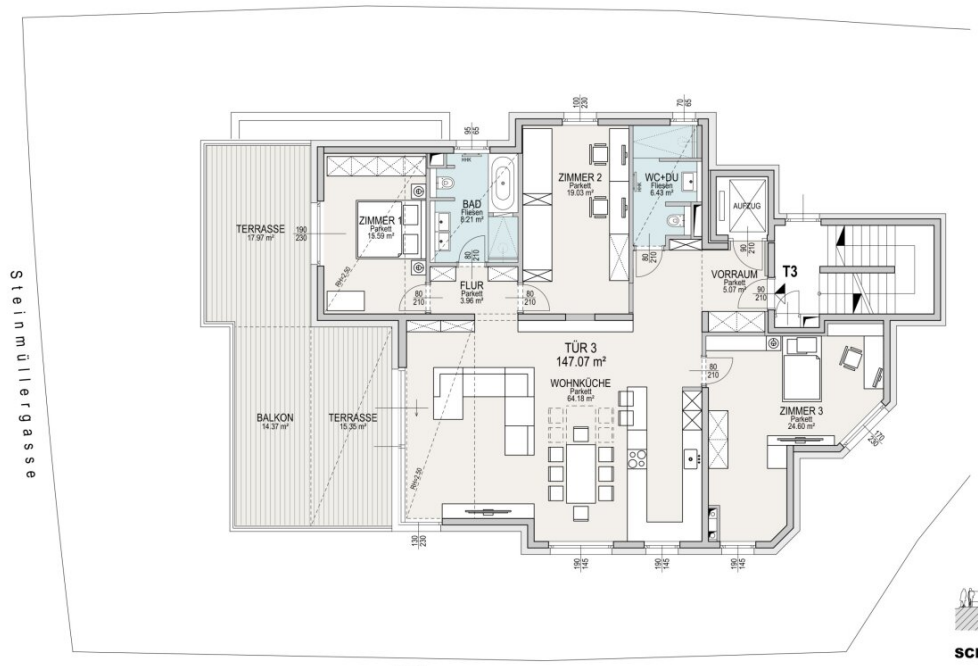
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


Entwurfsrendering. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen.



STEINMÜLLERGASSE 44

1160 WIEN

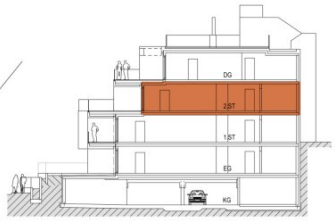


■ TÜR 3 — 2. STOCK

WNF	147,07 m²
TERRASSE	33,32 m²
BALKON	14,37 m²
KELLERABTEIL - ER 2	7,64 m²



LAGEPLAN



SCHNITT

0 1 2 3 4 5 1:100 bei Ausdruck auf A3

Stand: 27.10.2025

Ein Projekt der Unternehmensgruppe

SEESTE

Seeste RE Projekt GmbH

Perlhofgasse 2B I 2372 Gießhübl

STEINMÜLLERGASSE 44 I Tel.: 02236 / 865 068 I E-Mail: mail@seeste.at I www.seeste.at

Die gezeichneten Grundrisse, Flächen und Maßangaben sind eine allgemeine Information des Projektes, die keine Vertragsgrunslage bilden und hieraus keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.
Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Wohnung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Alle Angaben vorbehaltlich Druckfehler und Änderungen des Projektes durch den Bauträger.

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft in der Steinmüllergasse 44 befindet sich an den Ausläufern des Wilhelminenbergs in Ottakring, im Grätzl Sandleiten, dem schönsten Viertel des 16. Wiener Gemeindebezirks. An diesem westlichen Rand von Ottakring lockt das Naherholungsgebiet mit dem Wilhelminenberg und dem Wienerwald mit Wanderwegen, der Steinbruchwiese, Steinhofwiese, Kreuzeichenwiese, Moosgraben, Jubiläumswarte und vielem mehr.

Das geplante Wohnhaus mit 4 exklusiven Eigentumswohnungen in absoluter Ruhelage am Fuße des Wilhelminenbergs liegt auf einer Anhöhe an einem Sonnenhang.

Die gut durchdachten Grundrisse der geplanten vier großzügigen Wohnungen weisen eine Wohnfläche zwischen etwa 131m² bis 177m² auf und verfügen alle über großzügige Garten- oder Terrassenflächen.

Die terrassierte Hanglage in absoluter Grünruhelage bietet einen wunderschönen Ausblick. Die vorgesehene elegante und moderne Architektur in der Steinmüllergasse 44 sowie höchste Bauqualität und innovative, exklusive Ausstattung abgerundet durch Designelemente bieten höchsten Wohnkomfort und herausragende Lebensqualität zum Wohlfühlen!

Mit fast 38% Grünfläche und davon 22% Waldgebiet lädt die Region Wilhelminenberg zur Erholung und Entspannung ein, aber doch befindet man sich in der Stadt! Aufgrund der vielen Grünflächen in der Umgebung gibt es eine außerordentliche Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten, wie den 2 Autominuten nahegelegenen Kongresspark mit Kongressbad und das nur 6 Autominuten entfernte Schafbergbad am Schafberg. Weitere Freizeithöhepunkte und beliebte Ausflugsziele in unmittelbarer Umgebung sind der Wilhelminenberg mit dem Schloss Wilhelminenberg, der Ottakringer Wald, die Jubiläumswarte, die Otto König Warte, die Steinbruchwiese und die Stadtwanderwege 3, 4 und 4a.

Voranmeldungen sind jederzeit möglich und wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit **vollständigen Kontaktinformationen** bearbeiten können.

Für Besichtigungen, Fragen zu den Objekten, oder bei generellen Anfragen stehen wir gerne zu den üblichen Geschäftszeiten zur Verfügung.

Mehr auf unserer Homepage: https://www.seeste.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <600m
Apotheke <600m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <600m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <625m
Universität <1.250m
Höhere Schule <2.200m

Nahversorgung
Supermarkt <475m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <650m

Sonstige
Geldautomat <625m
Bank <625m
Post <625m
Polizei <1.150m

Verkehr
Bus <175m
U-Bahn <1.225m
Straßenbahn <475m
Bahnhof <1.075m
Autobahnanschluss <4.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap