# Exklusive Eigentumswohnung mit großem Garten.



Steinmüllergasse 44

**Objektnummer: 2694/1106** 

Eine Immobilie von Seeste Bau GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Steinmüllergasse 44

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1160 Wien
Zustand: Erstbezug
Alter: Neubau
Wohnfläche: 173,40 m²

Zimmer: 5
Bäder: 1
WC: 2

**Garten:** 147,10 m<sup>2</sup> **Keller:** 5,14 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 24,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,62

**Kaufpreis:** 1.764.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**

#### **Carmen Brodl**

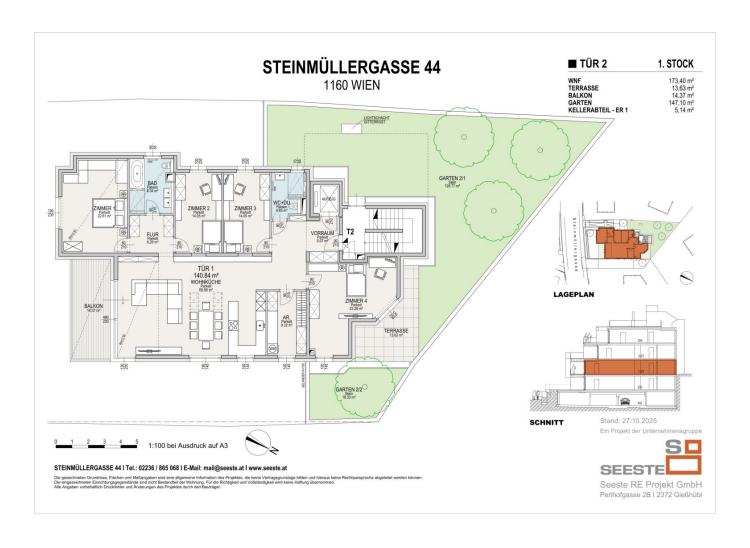
Seeste Bau GmbH Perlhofgasse 2B 2372 Gießhübl

T+43 2236 865068

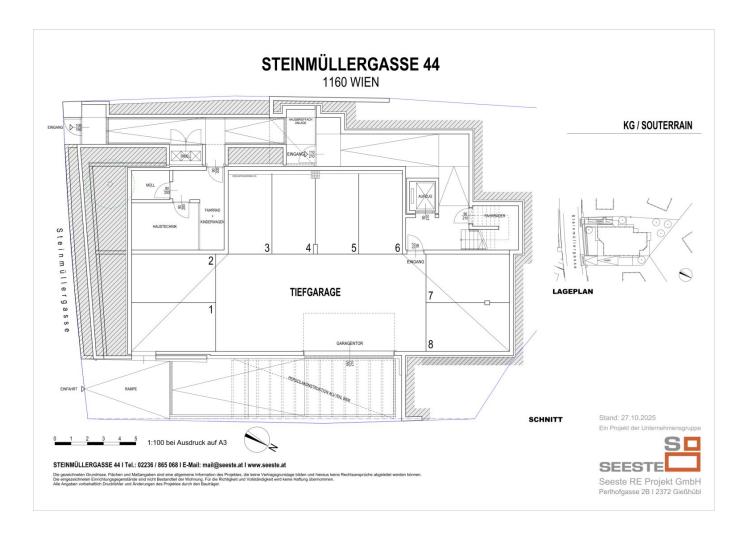
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

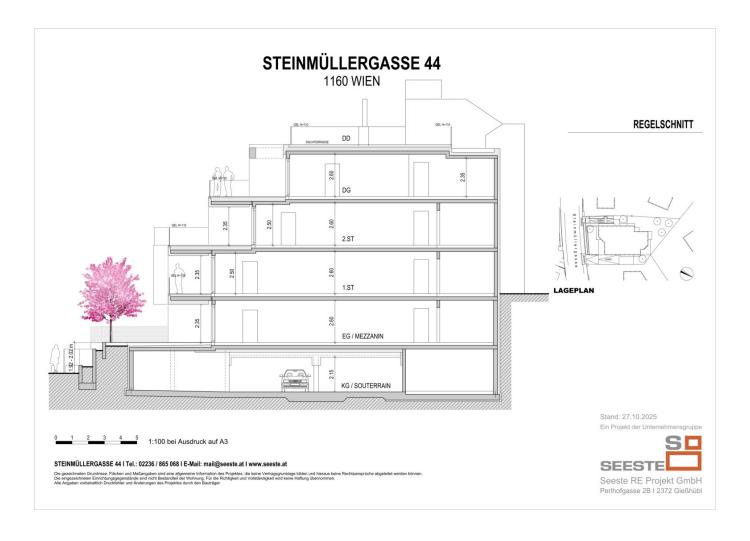












### **Objektbeschreibung**

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 Gartenoder 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.

#### Tür 2/1.Etage

In der Steinmüllergasse entsteht ein einzigartiges Wohnprojekt mit nur vier luxuriösen Wohnungen. Jede dieser Einheiten erstreckt sich über ein komplettes Stockwerk und bietet dadurch maximale Privatsphäre. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Freiflächen. Eine ideale Kombination aus gehobenem Wohnen und exklusiver Lage.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage.

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 <650m 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