Steinmüller 44 – Wohnen am Fuße des Wilhelminenbergs



Außenansicht

Objektnummer: 90426

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steinmüllergasse 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,07 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	7,64 m²
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	1.848.000,00 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei für den Käufer!

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1

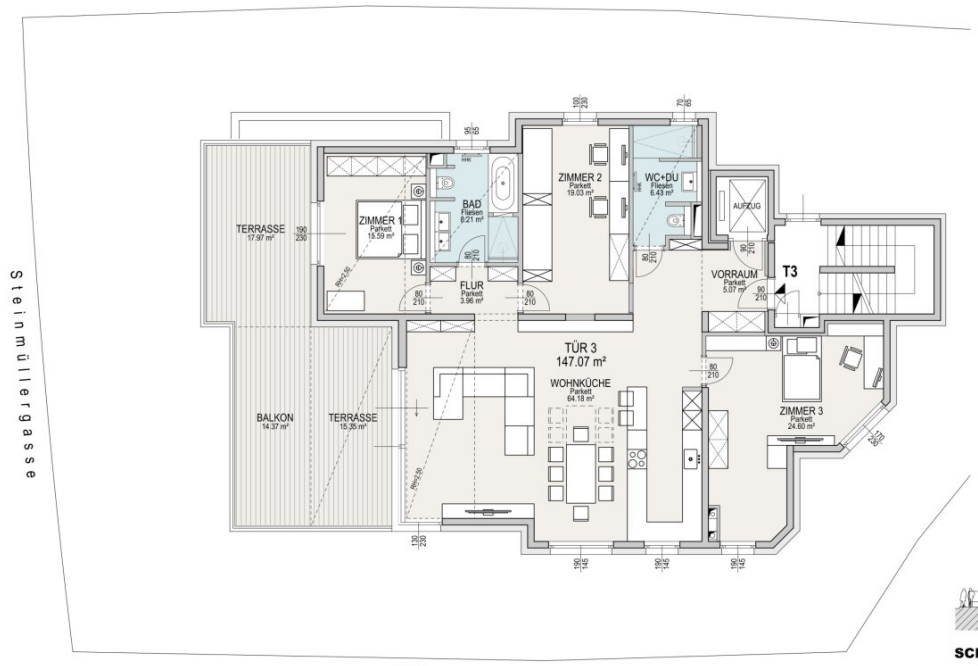






STEINMÜLLERGASSE 44

1160 WIEN

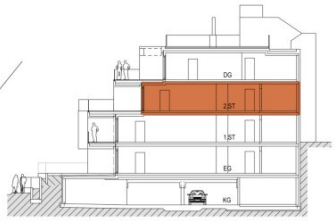


■ TÜR 3 — 2. STOCK

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



LAGEPLAN



SCHNITT

Stand: 27.10.2025

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

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

Steinmüller 44 – Wohnen am Fuße des Wilhelminenbergs

Das Projekt verbindet den unverwechselbaren Charme eines historischen Wiener Villenviertels mit der Klarheit modernen Wohnbaus. Vier Wohneinheiten auf vier Ebenen schaffen ein spannungsvolles Zusammenspiel aus Weitblick über Wien und geschützten Rückzugsräumen, aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung.

Es gibt Plätze in Wien, die ihre eigene Melodie tragen – wo sich die Stadt öffnet, die Luft nach alten Bäumen duftet und gepflegte Gärten den Rhythmus bestimmen. Die Steinmüllergasse 44 ist ein solcher Ort: Am Fuße des Wilhelminenbergs entsteht ein Wohnprojekt, das traditionellen Villencharme mit zeitgenössischer Eleganz verbindet. Ein Zuhause für Menschen, die das Außergewöhnliche schätzen – den Blick über die Stadt, die Ruhe alter Gärten und die Nähe zum pulsierenden Leben Wiens. Vier Wohnungen, vier individuelle Welten – ein architektonisches Statement modernen Wohnens.

Das Projekt

Vier Wohnungen – vier Rückzugsorte mit Weitblick. In der Steinmüllergasse 44 entstehen vier exklusive Wohnungen, jede nimmt über eine ganze Etage ein – eine moderne Interpretation des Einfamilienhauses. Hier verbinden sich Großzügigkeit, Ausblick und Freiraum zu einem Wohngefühl zwischen Offenheit und Geborgenheit.

Weite Terrassen öffnen den Blick über Wien und bleiben zugleich privat. Umgeben von historischen Villen, alten Bäumen und gepflegten Gärten entsteht ein Zuhause mit klassischem Wiener Flair und zeitgemäßer Eleganz.

Klare Linien, großzügige Grundrisse und Wohnflächen zwischen ca. 130 und 175 m² schaffen Raum für individuelle Entfaltung. Große Fensterfronten holen Licht und Ausblick ins Innere – vom Sonnenaufgang über der Stadt bis zum abendlichen Lichtermeer.

Ausstattung & Technik

- Natürliche Materialien sorgen für ein warmes, zeitloses Wohngefühl.

- Hochwertige Ausstattung garantiert langlebige Qualität in jedem Detail.

- Nachhaltige Technologien wie Photovoltaik, Geothermie und smarte Haustechnik machen die Steinmüllergasse 44 zu einem zukunftsorientierten Zuhause.

Klassische Lagequalität trifft hier auf moderne Verantwortung.

Lage

Direkt vor der Haustür beginnt der Wienerwald mit Steinbruchwiese, Jubiläumswarte und Stadtwanderwegen – ideal für Spaziergänge, Läufe oder Radtouren. In wenigen Minuten erreicht man den Kongresspark, das Kongressbad oder das Schafbergbad. Cafés, kleine Geschäfte und eine gewachsene Infrastruktur machen das tägliche Leben angenehm leicht.

Die Umgebung hat sich zu einer ruhigen, zugleich aufstrebenden Wohngegend entwickelt – authentisch wienerisch, mit Heurigen, alten Villen und viel Grünraum. Ein Ort mit Geschichte, Charme und Zukunft: urban angebunden, aber mit spürbarer Erholung.

Schulen, Kindergärten und Spielplätze liegen in kurzer Distanz. Die großzügigen Wohnungen mit klarer Raumaufteilung und weitläufigen Freiflächen bieten Platz für Familienleben – Natur vor der Tür, Stadtkomfort in Reichweite.

- Straßenbahnlinien 2 und 10
- Buslinien 44B und 46B
- S-Bahn-Station Hernals

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung: voraussichtlich 1. Quartal 2028

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.

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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.