

**Erstbezug | 1.DG | große Terrasse 110 m² |  
Steinmüllergasse 44**



**Objektnummer: 7311/617**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,26 m²
Nutzfläche:	131,26 m²
Gesamtfläche:	131,26 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	1.802.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Valerio-Damiano Stoisser**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +43 676 4088885

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



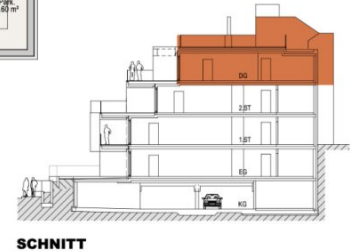
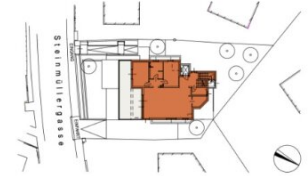
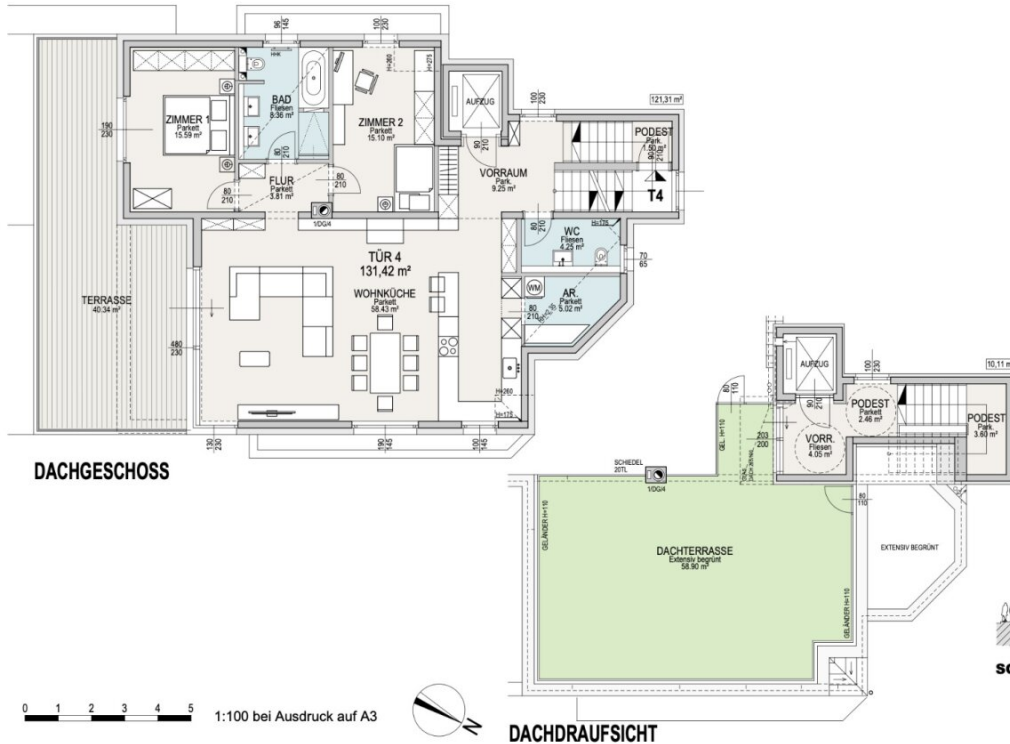


# STEINMÜLLERGASSE 44 1160 WIEN

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

## ■ TÜR 4 DACHGESCHOSS

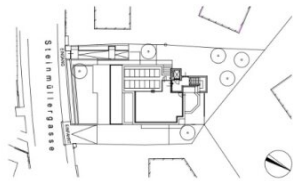
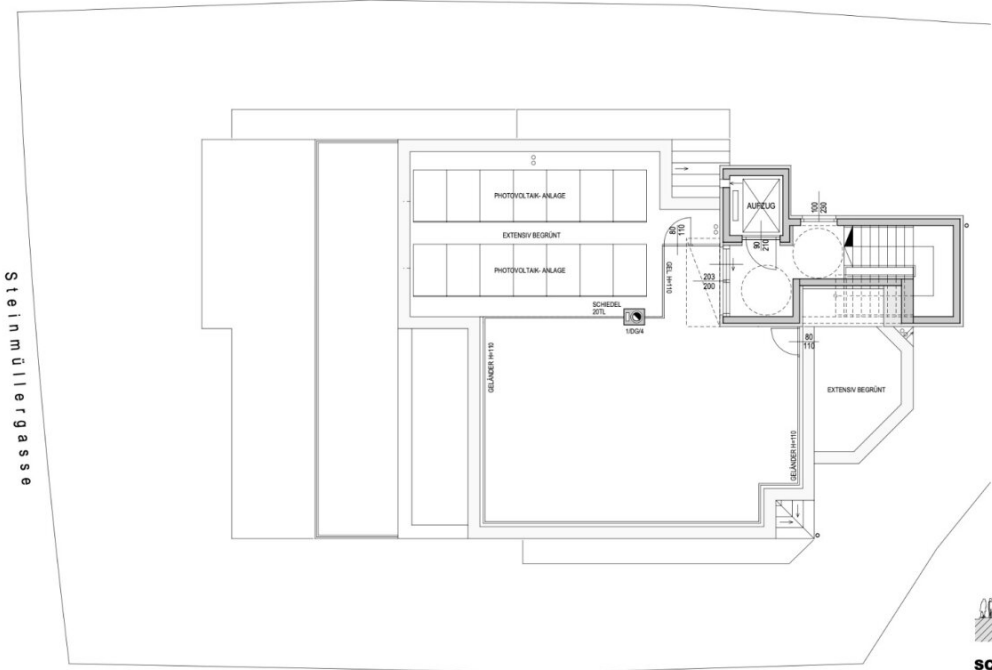
WNF	131,42 m²
TERRASSE	40,34 m²
DACHTERRASSE	58,90 m²
KELLERABTEIL - ER 3	7,28 m²



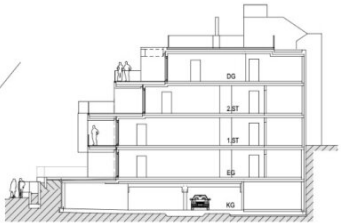
**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

STEINMÜLLERGASSE 44  
1160 WIEN

DACHDRAUFSICHT



LAGEPLAN



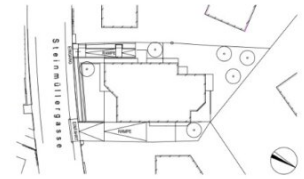
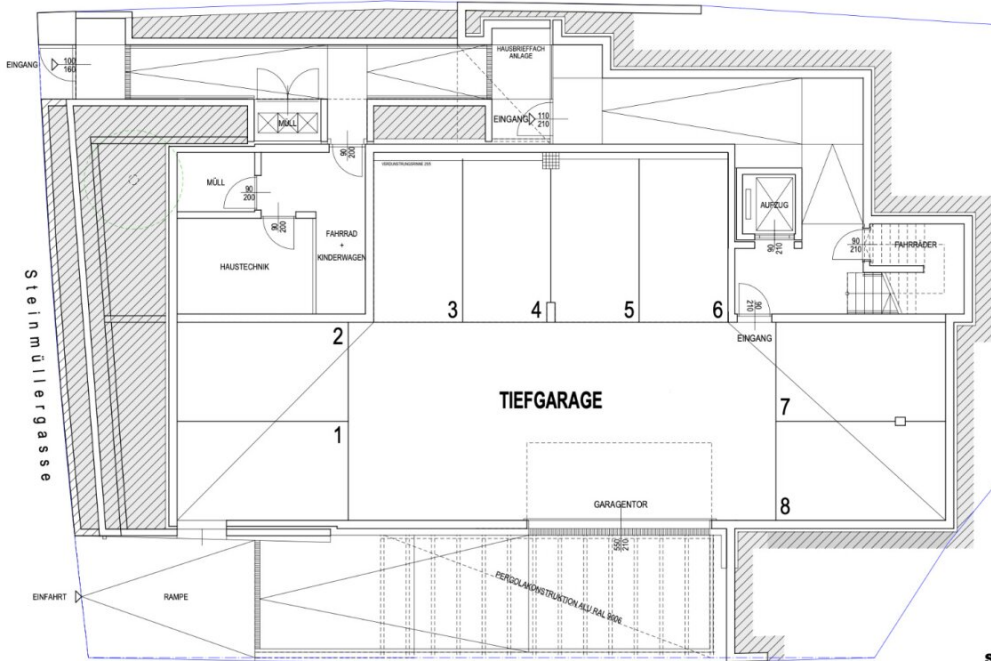
SNITT

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



**STEINMÜLLERGASSE 44**  
1160 WIEN

KG / SOUTERRAIN



LAGEPLAN

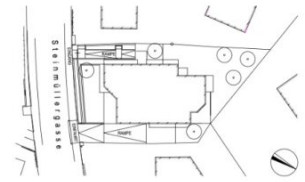
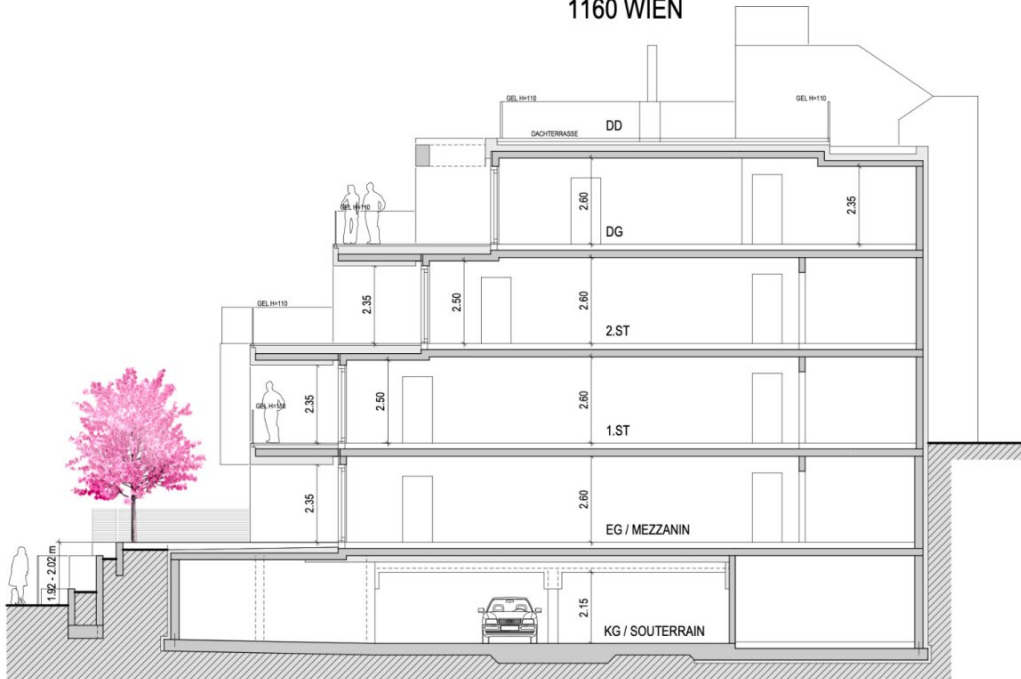
SNITT

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



**STEINMÜLLERGASSE 44**  
1160 WIEN

REGELSCHNITT



LAGEPLAN

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

## Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen über den Dächern Wiens: Diese elegante **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung** bietet **130 m² Wohnfläche** und eine beeindruckende **110 m² Dachterrasse** mit Blick ins Grüne – ein Highlight für alle, die Freiraum und Privatsphäre lieben.

Die lichtdurchflutete Wohnküche mit fast 50 m² bildet das Herzstück der Wohnung. Zwei weitere Zimmer, ein luxuriöses Bad mit Wanne und Dusche, separates WC und hochwertige Ausstattung machen das Penthouse perfekt.

### HIGHLIGHTS:

- Erstbezug
- Provisionsfrei (Provision zahlt Verkäufer)
- Terrasse über 100m², mit Süd-West-Ausrichtung
- Fußbodenheizung & Deckenkühlung
- Hochwertige Materialien: Eichenparkett, Feinsteinzeug, Markenarmature
- Lift, Kellerabteil, E-Ladevorbereitung in der Garage
- zwei PKW-Stellplätze zum Preis von je EUR 45.000,-
- Nachhaltige Energieversorgung (Erdwärme + PV)

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 1.DG



- FERTIGSTELLUNG: 2027
- MÖBLIERT: Badezimmer, Küche
- LIFT: Ja
- BADEZIMMER: Waschbecken, Badewanne, Dusche
- TOILETTE: 2
- Bäder: 2
- KELLER: JA
- HEIZUNG: LUFTWÄRMEPUMPE
- KÜHLUNG: Klimaanlage
- AUSTATTUNG: Echtholzparkett, Klimaanlage, elektrischer Sonnenschutz, weiter Details können Sie der Bau und Ausstattungsbeschreibung entnehmen
- VERKEHRSANBINDUNG: Buslinie 44B Station: Straßenbahnlinien 2 & 10 sowie die Buslinien 44B & 46B und die S-Bahnstation Hernals

#### **KOSTEN:**

- KAUFPREIS: EUR 1.802.000, -
- KAUFPREIS GARAGE: EUR 45.000.-

## NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- Vertragserrichtung: wird vom Verkäufer genannt
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

© Visualisierungen: Seeste Bau GmbH

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap