

Erstbezug | Terrasse | Balkon | Steinmüllergasse 44



Objektnummer: 7311/616

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,06 m²
Nutzfläche:	147,06 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	1.848.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Valerio-Damiano Stoisser

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien

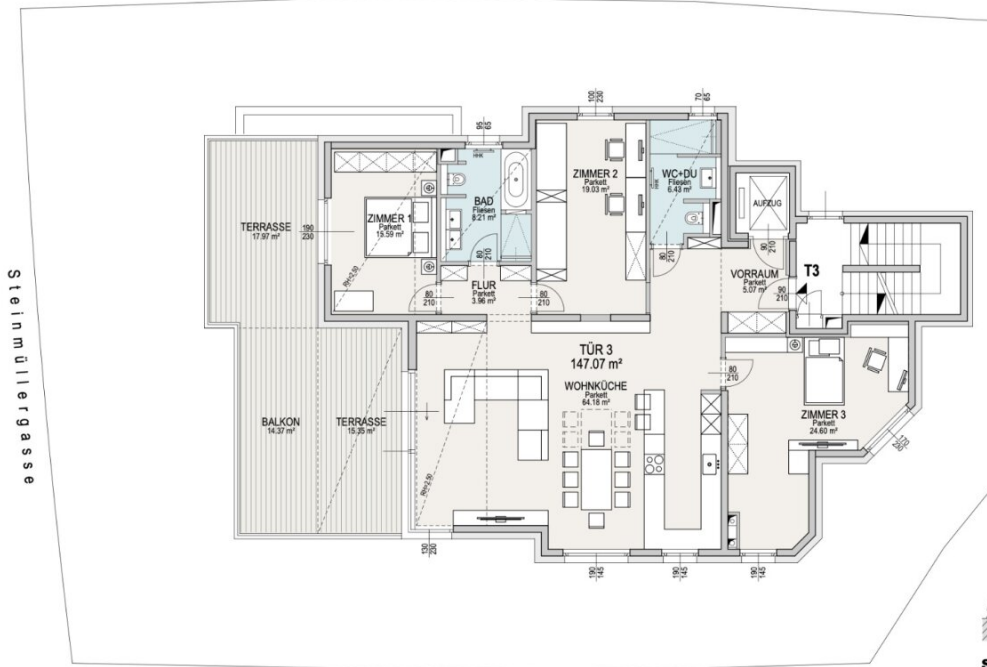
H +43 676 4088885

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

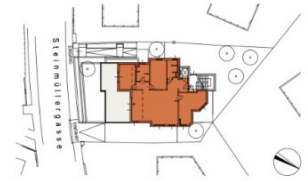


STEINMÜLLERGASSE 44
1160 WIEN

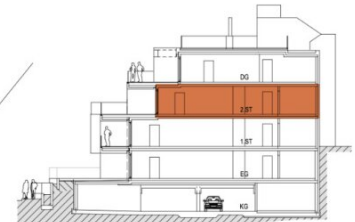
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



■ TÜR 3	2. STOCK
WNF	147,07 m²
TERRASSE	33,32 m²
BALKON	14,37 m²
KELLERABTEIL - ER 2	7,64 m²



LAGEPLAN



SCHNITT

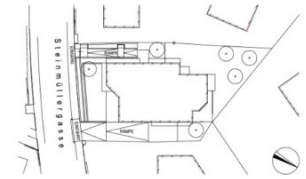
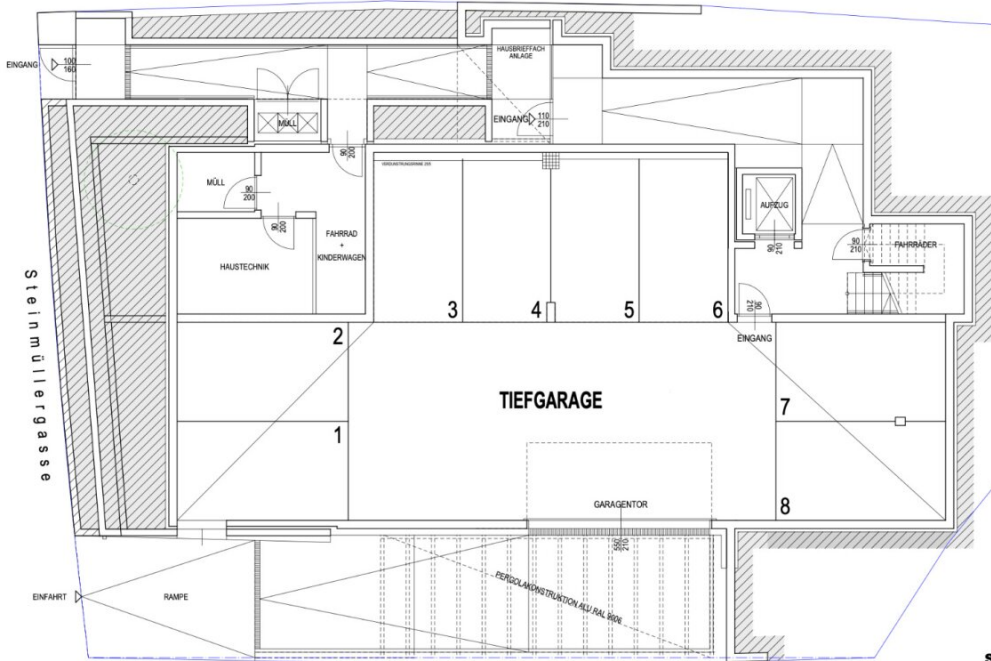
0 1 2 3 4 5 1:100 bei Ausdruck auf A3



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

STEINMÜLLERGASSE 44
1160 WIEN

KG / SOUTERRAIN



LAGEPLAN

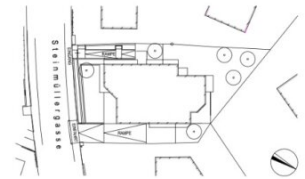
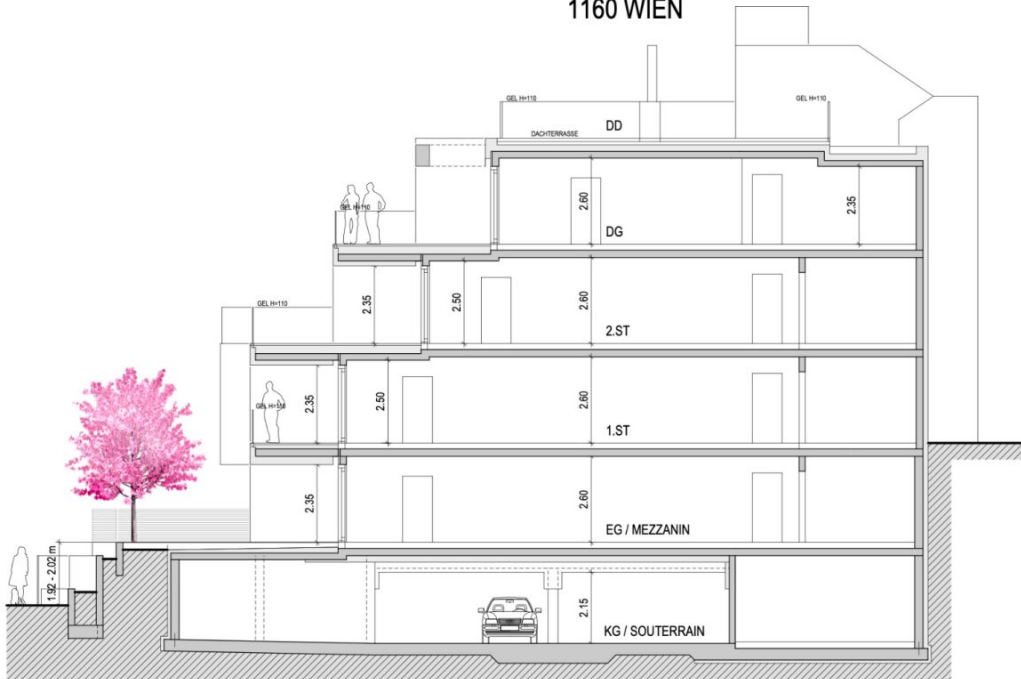
SNITT

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

Diese edle 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock überzeugt mit **147 m²**

Wohnfläche und **großzügigen Freiflächen**: zwei **Terrassen mit insgesamt über 30 m²** und einem **Balkon** laden zum Entspannen im Freien ein.

Das Herzstück ist die **lichtdurchflutete Wohnküche mit 65 m²**, ideal für Familie, Freunde und stilvolles Wohnen. Drei Schlafzimmer, ein luxuriöses Bad mit Wanne und Dusche, separates WC und ein praktischer Abstellraum sorgen für höchsten Wohnkomfort.

HIGHLIGHTS:

- Erstbezug
- Provisionsfrei (Provision zahlt Verkäufer)
- Terrasse & Balkon 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: 2.EG

- 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 Hernalds

KOSTEN:

- KAUFPREIS: EUR 1.848.000, -
- 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