

## **Exklusive Eigentumswohnung mit großem Garten.**



Steinmüllergasse 44

**Objektnummer: 2694/1156**

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	147,10 m <sup>2</sup>
Keller:	5,14 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 24,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,62
Kaufpreis:	1.764.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Carmen Brodl

Seeste Bau GmbH  
Perlhofgasse 2B  
2372 Gießhübl

T +43 2236 865068

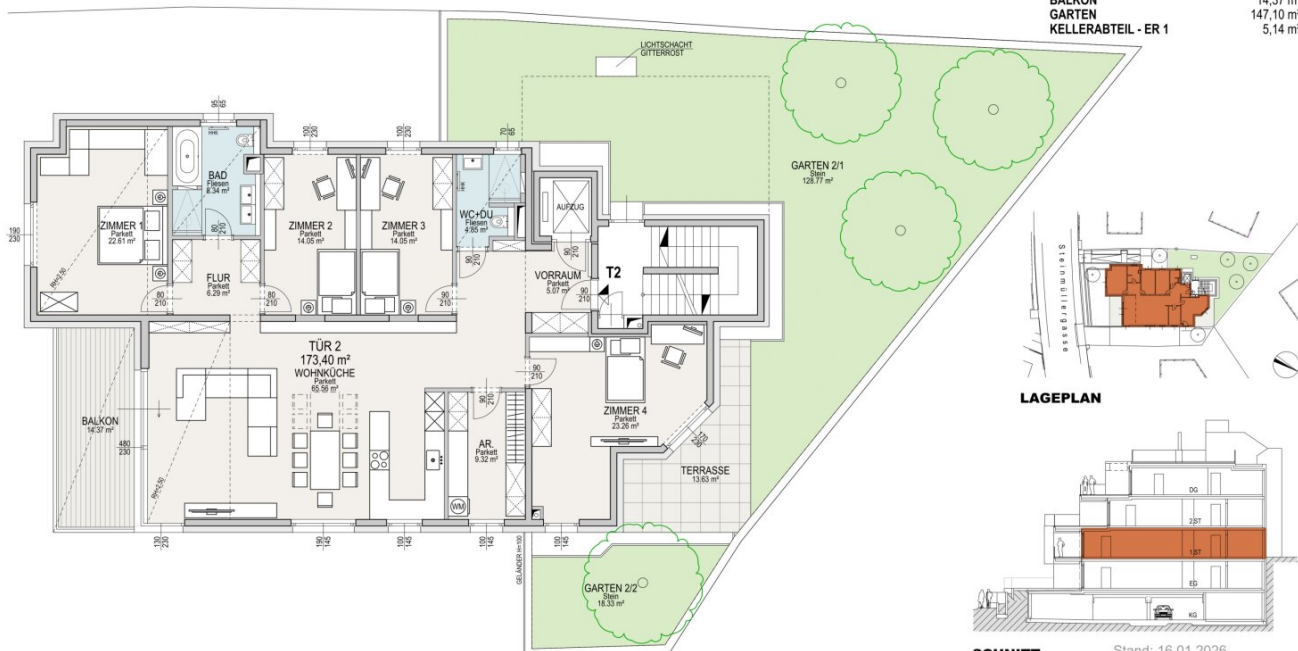
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



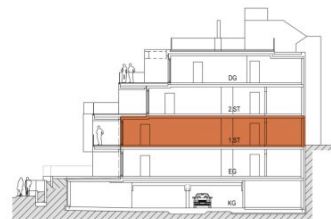
# STEINMÜLLERGASSE 44 1160 WIEN

## ■ TÜR 2 1. STOCK

WNF	173,40 m <sup>2</sup>
TERRASSE	13,63 m <sup>2</sup>
BALKON	14,37 m <sup>2</sup>
GARTEN	147,10 m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL - ER 1	5,14 m <sup>2</sup>



LAGEPLAN



SCHNITT

Stand: 16.01.2026  
Ein Projekt der Unternehmensgruppe

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



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

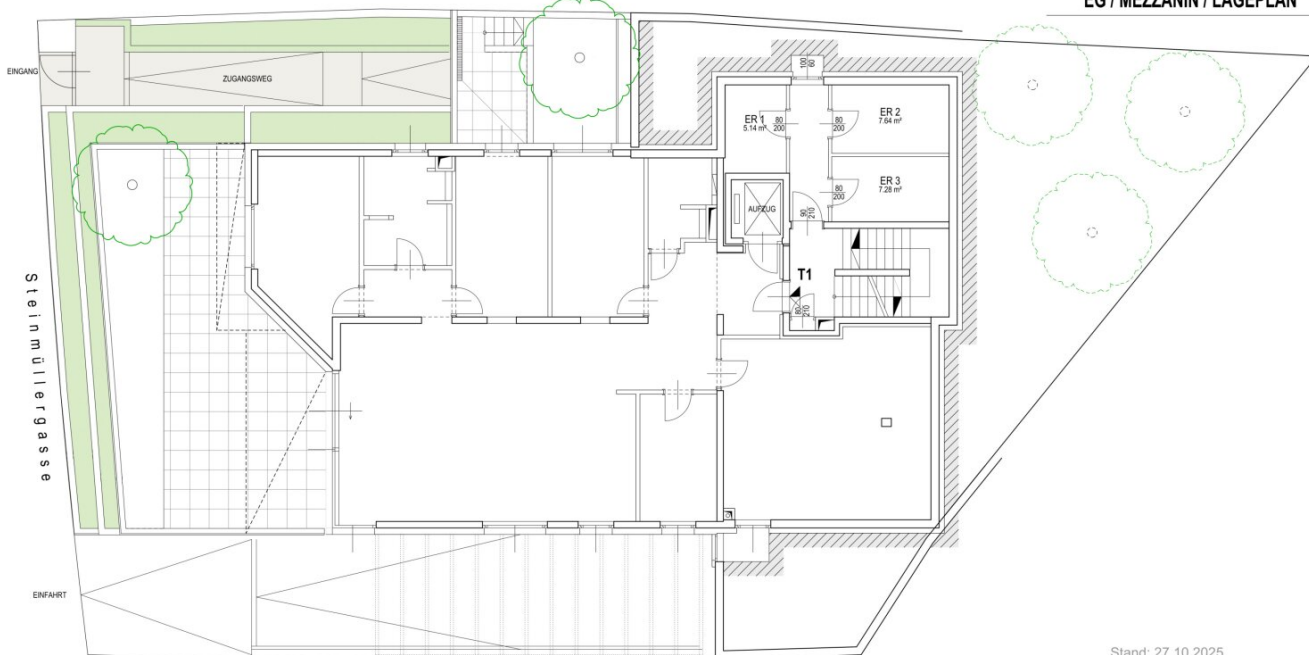
Die gezeichneten Grundrisse, Flächen und Maßangaben sind eine allgemeine Information des Projektes, die keine Vertragsgrundlage bilden und hieraus keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Wohnung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit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

**SEESTE**  
Seeste RE Projekt GmbH  
Perlhofgasse 2B | 2372 Gießhübl

# STEINMÜLLERGASSE 44

1160 WIEN

EG / MEZZANIN / LAGEPLAN



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



STEINMÜLLERGASSE 44 | Tel.: 02236 / 865 068 | E-Mail: [mail@seeste.at](mailto:mail@seeste.at) | [www.seeste.at](http://www.seeste.at)

Die gezeichneten Grundrisse, Flächen und Maßangaben sind eine allgemeine Information des Projektes, die keine Vertragsgrundlage 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 vorbehalten. Druckfehler und Änderungen des Projektes durch den Bauherrn.

Stand: 27.10.2025

Ein Projekt der Unternehmensgruppe

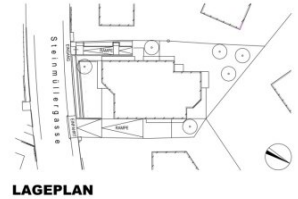
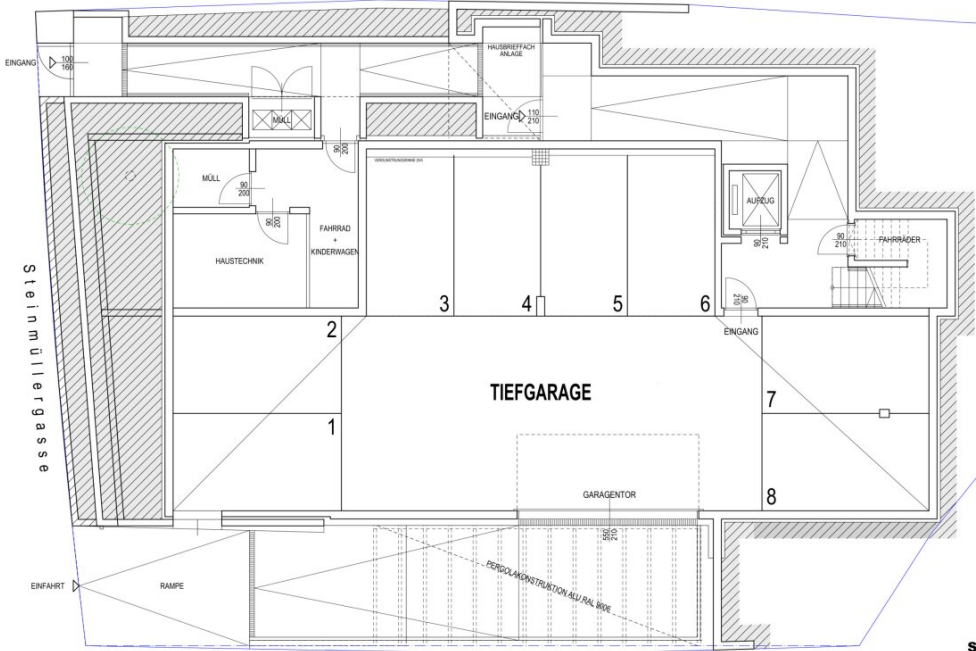
**SEESTE**

Seeste RE Projekt GmbH  
Perlhofgasse 2B | 2372 Gießhübl

# STEINMÜLLERGASSE 44

## 1160 WIEN

KG / SOUTERRAIN



LAGEPLAN

SCHNITT

Stand: 27.10.2025

Ein Projekt der Unternehmensgruppe

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



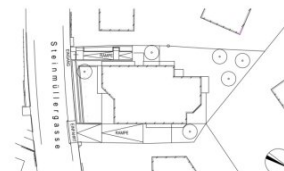
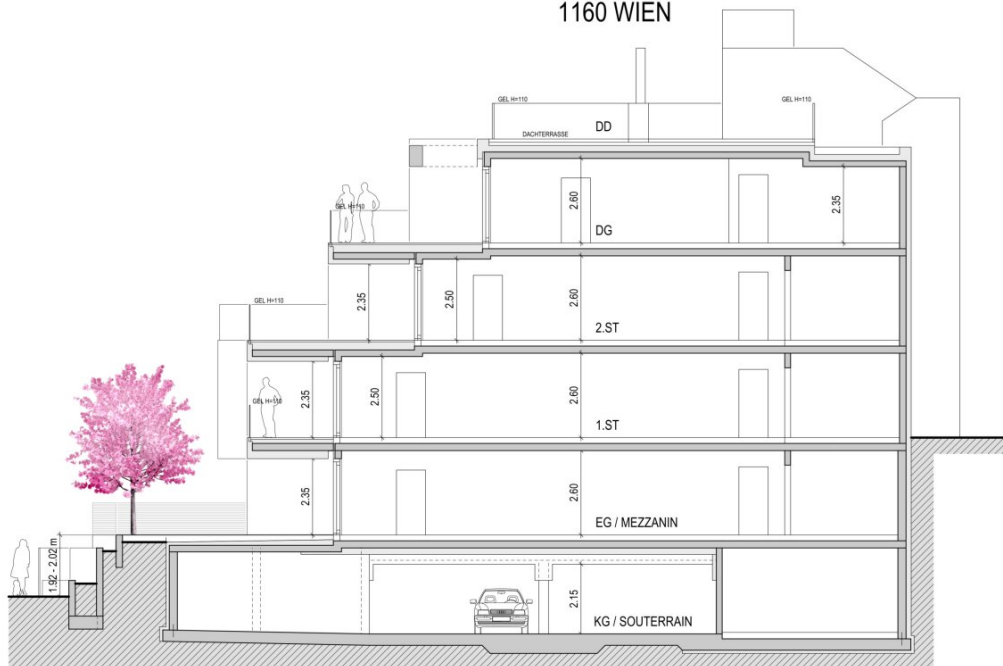
STEINMÜLLERGASSE 44 | Tel.: 02236 / 865 068 | E-Mail: mail@seeste.at | www.seeste.at

Die gezeichneten Grundrisse, Flächen und Maßangaben sind eine allgemeine Information des Projektes, die keine Vertragsgrundlage 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 Bauherrn.

**SEESTE**   
 Seeste RE Projekt GmbH  
 Perlhofgasse 2B | 2372 Gießhübl

# STEINMÜLLERGASSE 44 1160 WIEN

REGELSCHNITT



LAGEPLAN

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

STEINMÜLLERGASSE 44 | Tel.: 02236 / 865 068 | E-Mail: [mail@seeste.at](mailto:mail@seeste.at) | [www.seeste.at](http://www.seeste.at)

Die gezeichneten Grundrisse, Flächen und Maßangaben sind eine allgemeine Information des Projektes, die keine Vertragsgrundlage 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 vorbehalten. Druckfehler und Änderungen des Projektes durch den Bauherrn.

Stand: 27.10.2025

Ein Projekt der Unternehmensgruppe



Seeste RE Projekt GmbH  
Perthofgasse 2B | 2372 Gießhübl

## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft in der Steinmüllergasse 44 befindet sich an den Ausläufern des Wilhelminensbergs in Ottakring, im Grätzl Sandeiten, 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, Kreuzzeichenwiese, Moosgraben, Jubiläumswarte und vielem mehr.

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

Die gut durchdachten Grundrisse der geplanten vier großzügigen Wohnungen weisen eine Wohnfläche zwischen etwa 131m<sup>2</sup> bis 177m<sup>2</sup> 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.***

### **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 <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