

**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 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.



Entwurfsrendering. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen.



Entwurfsrendering. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen.

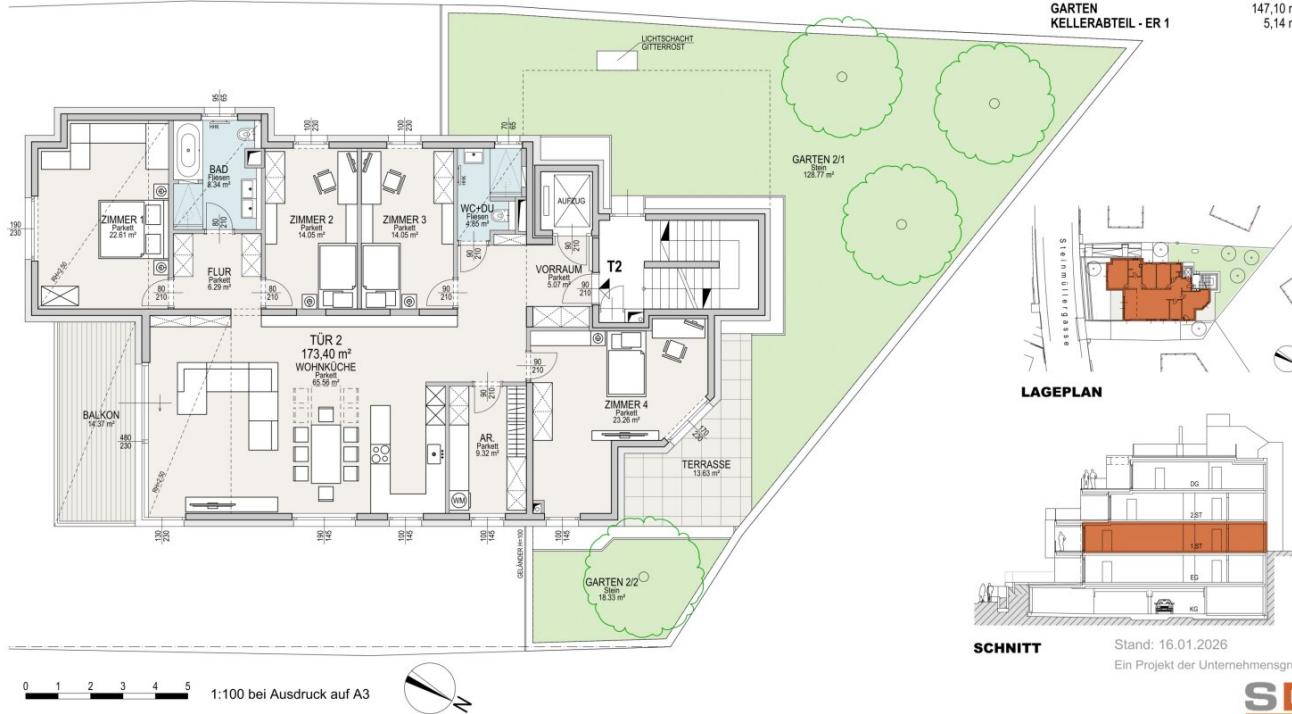
**STEINMÜLLERGASSE 44**  
1160 WIEN

■ TÜR 2

1. STOCK

WNF  
TERRASSE  
BALKON  
GARTEN  
KELLERABTEIL - ER 1

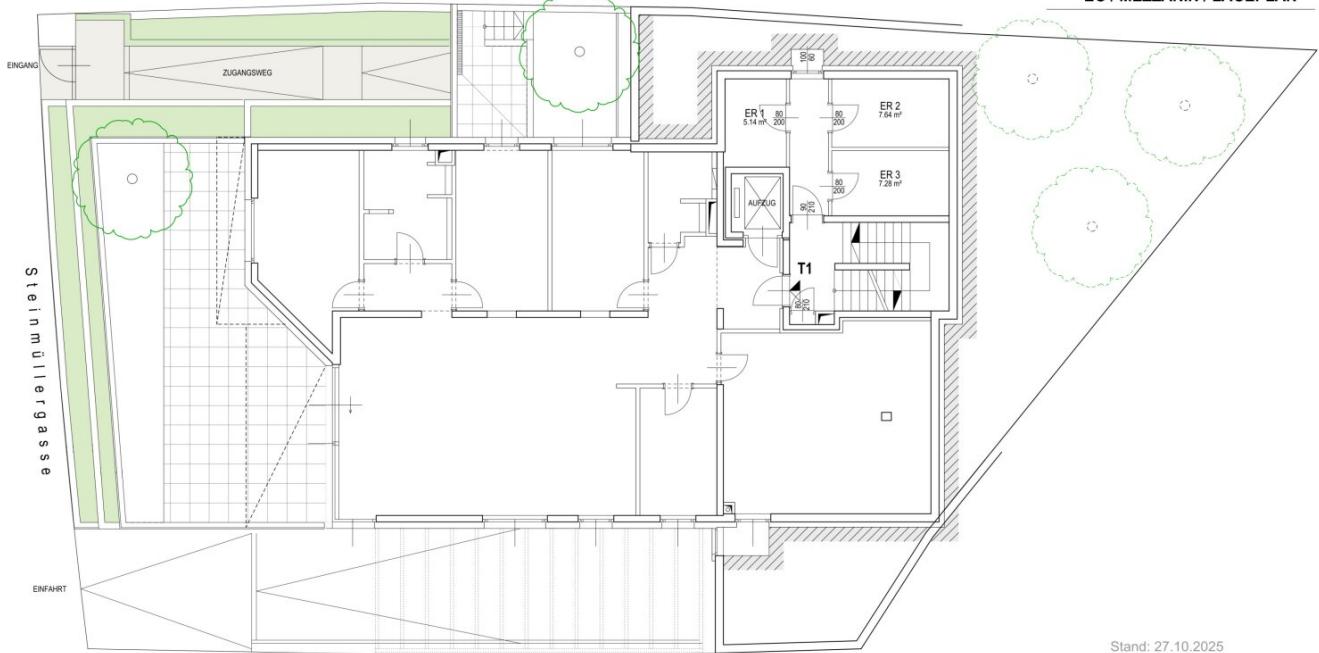
173,40 m<sup>2</sup>  
13,63 m<sup>2</sup>  
14,37 m<sup>2</sup>  
147,10 m<sup>2</sup>  
5,14 m<sup>2</sup>



# STEINMÜLLERGASSE 44

1160 WIEN

EG / MEZZANIN / LAGEPLAN



Stand: 27.10.2025

Ein Projekt der Unternehmensgruppe

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

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

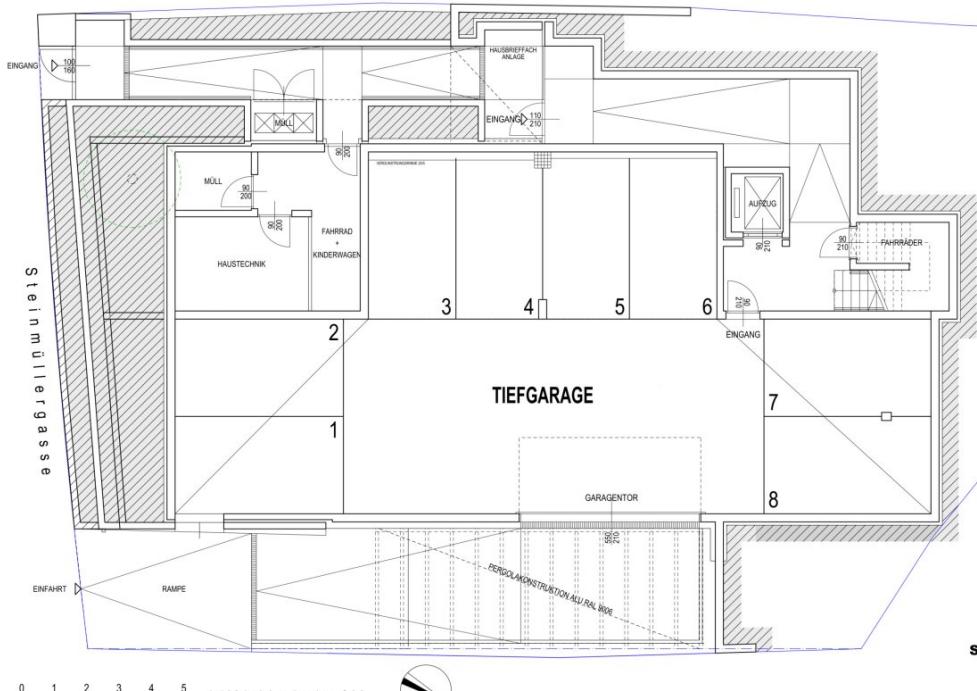


STEINMÜLLERGASSE 44 | Tel.: 02236 / 865 068 | E-Mail: mail@seeste.at | www.seeste.at

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

# STEINMÜLLERGASSE 44

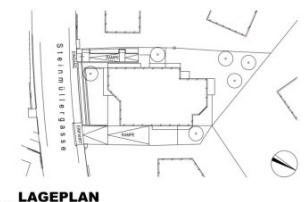
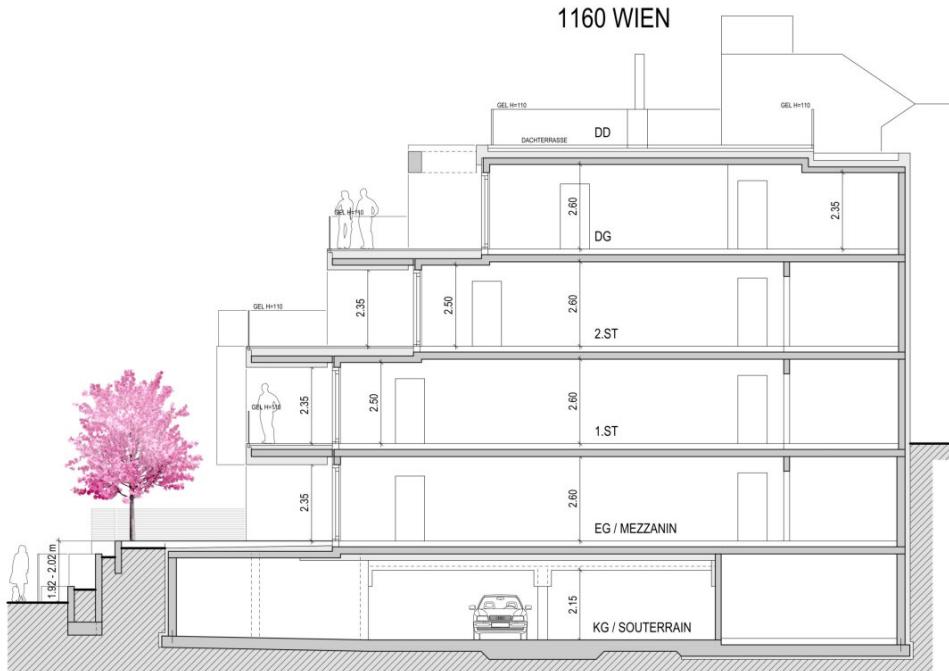
1160 WIEN



# STEINMÜLLERGASSE 44

1160 WIEN

REGELSCHNITT



Stand: 27.10.2025

Ein Projekt der Unternehmensgruppe

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

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 Vertragstragfläche 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.

## 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 131m<sup>2</sup> bis 177m<sup>2</sup> auf und verfügen alle über großzügige Garten- oder Terrassenflächen.

Die terrasierte 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