

Exklusive Wohnung mit großem Garten.

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



Objektnummer: 2694/1106

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:	173,10 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	150,33 m ²
Keller:	5,14 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	1.764.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Carmen Brodl

Seeste Bau GmbH
Perlhofgasse 2B
2372 Gießhübl

T 02236865068

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

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



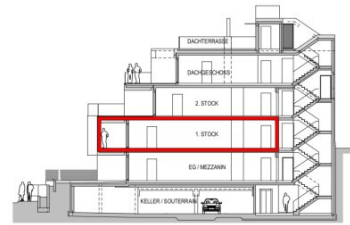
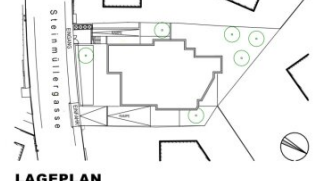
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen.

STEINMÜLLERGASSE 44

1160 WIEN



TÜR 2		1. STOCK	
WNF	173,10 m ²	WNF	173,10 m ²
TERRASSE	00,90 m ²	BALKON	00,90 m ²
BALKON	13,98 m ²	GARTEN	13,98 m ²
GARTEN	150,33 m ²	FLACHDACH	150,33 m ²
FLACHDACH	11,82 m ²	KELLERABTEIL 1	11,82 m ²
KELLERABTEIL 1	5,14 m ²		5,14 m ²



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



Stand: 27.08.2024
Ein Projekt der Unternehmensgruppe

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

Die gezeigten 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 Bauträger.

SEESTE
Seeste RE Projekt GmbH
Perihofgasse 2B | 2372 Gießhübl

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft in der Steinmüllergasse 44 befindet sich an den Ausläufern des Wilhelminenbergs 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 Wilhelminenbergs liegt auf einer Anhöhe an einem Sonnenhang.

Die gut durchdachten Grundrisse der geplanten vier großzügigen Wohnungen weisen eine Wohnfläche zwischen etwa 131m² bis 177m² 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 <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 <1.200m

Straßenbahn <475m

Bahnhof <1.075m

Autobahnanschluss <4.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap