

## **Traumgrund mit Baugenehmigung für 629m<sup>2</sup> WNFL**



Ausblick vom Grundstück

**Objektnummer: 2694/1141**

**Eine Immobilie von Seeste Bau GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Wohnfläche:</b>	629,34 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.800.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Nikolaus Hofstätter**

Seeste Bau GmbH  
Perlhofgasse 2B  
2372 Gießhübl

T +43 2236 865068

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

## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft in der Steinmüllergasse 44 befindet sich an den Ausläufern des Wilhelminenbergs in Ottakring, im Stadtviertel Sandleiten, dem schönsten Viertel des 16. Wiener Gemeindebezirks. An diesem westlichen Rand von Ottakring lockt der Wienerwald mit Wanderwegen und einem atemberaubenden Panoramablick über die Stadt und den Wilhelminenberg. 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 einzigartigen Wohnungen weisen eine Wohnfläche zwischen etwa 115m<sup>2</sup> bis 175m<sup>2</sup> auf und verfügen alle über großzügige Garten- und Terrassenflächen. Mit fast 38% Grundfläche und davon 22% Waldgebiet lädt die Region Wilhelminenberg zur Erholung und Entspannung ein, aber doch befindet man sich in der Stadt. Die Lage besticht auch durch eine sehr gute Erreichbarkeit und eine optimale Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Straßenbahnlinien 2 und 10 sowie die Buslinien 44B und 46B und die S-Bahnstation Hernals.

Besondere Assets der Liegenschaft:

- Baugenehmigung Einreichplanung Mai 2024
- Bodengutachten vorhanden
- Nähe Kongreßbad Nähe Wienerwald

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 <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