

**Erstbezug | privater Garten | Terrasse | Steinmüllergasse
44**



Objektnummer: 7311/614

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	177,44 m²
Nutzfläche:	177,44 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	30,44 m²
Keller:	7,09 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	1.784.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Valerio-Damiano Stoisser

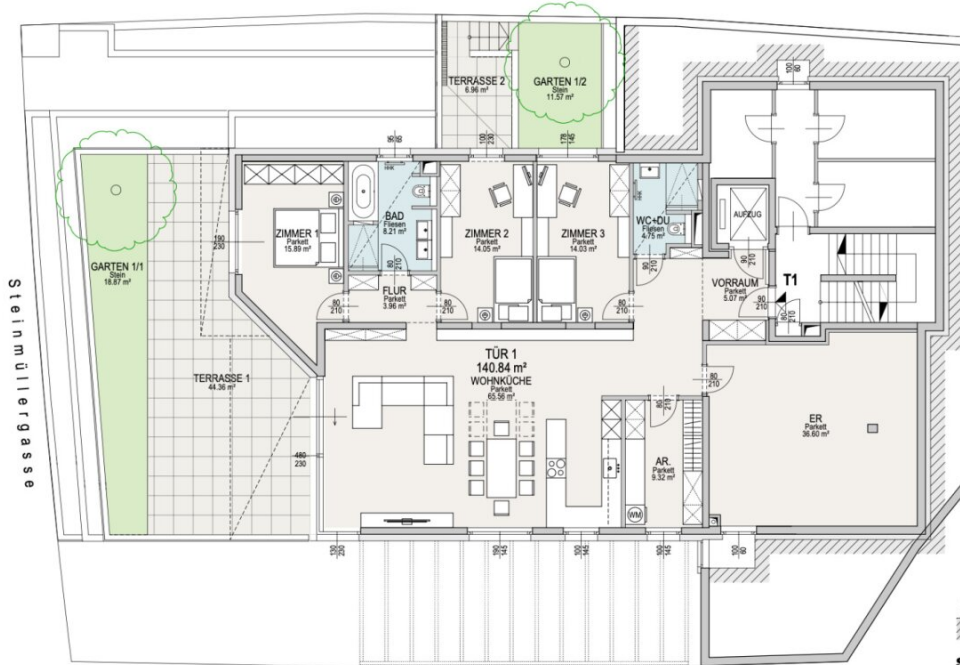
Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien

H +43 676 4088885

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



STEINMÜLLERGASSE 44 1160 WIEN

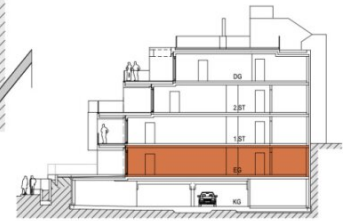


■ TÜR 1 EG / MEZZANIN

WNF	177,44 m²
TERRASSE	51,32 m²
GARTEN	30,44 m²



LAGEPLAN



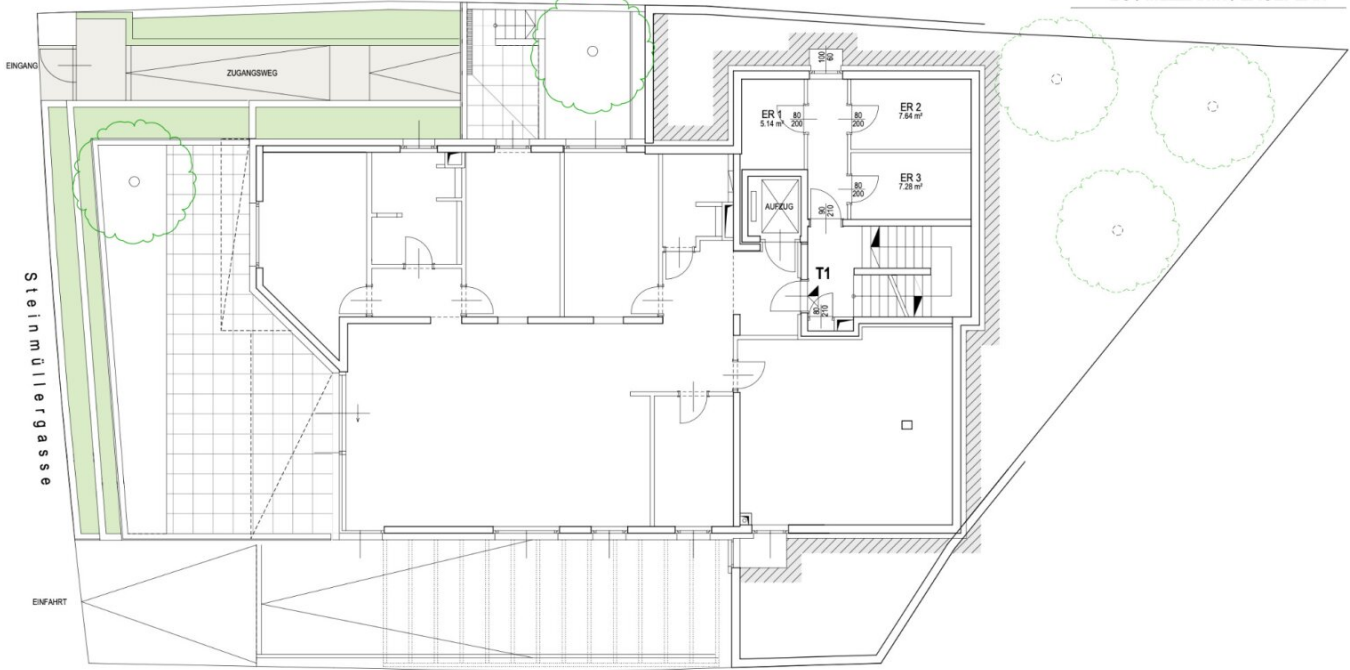
SCHNITT

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



STEINMÜLLERGASSE 44
1160 WIEN

EG / MEZZANIN / LAGEPLAN

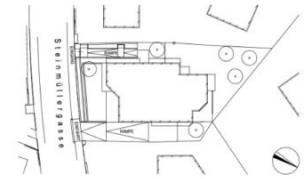
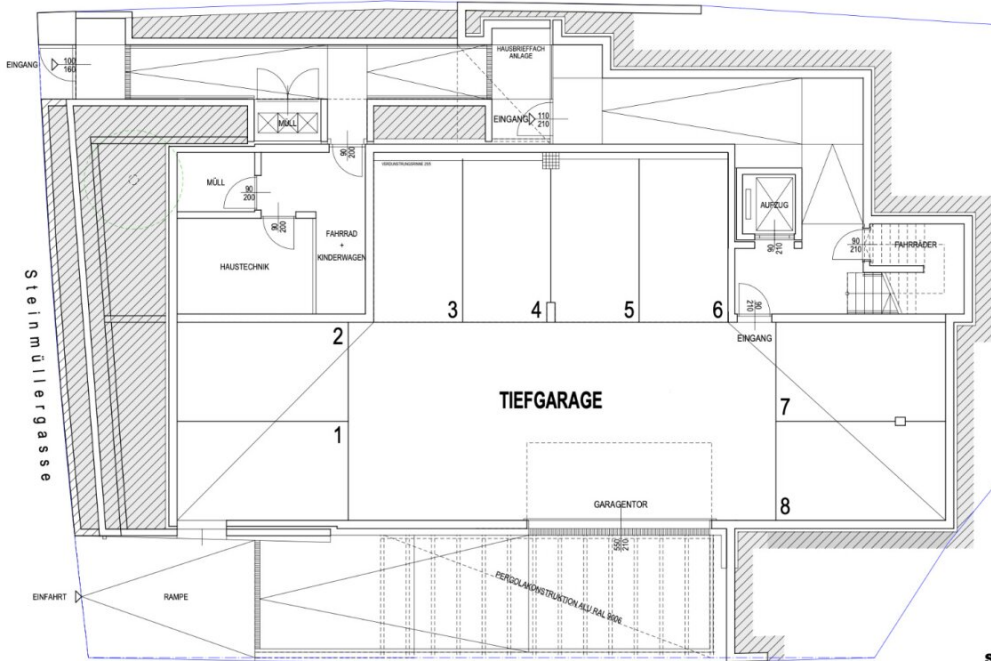


0 1 2 3 4 5 1:100 bei Ausdruck auf A3



STEINMÜLLERGASSE 44
1160 WIEN

KG / SOUTERRAIN

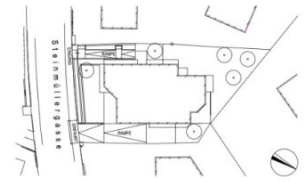
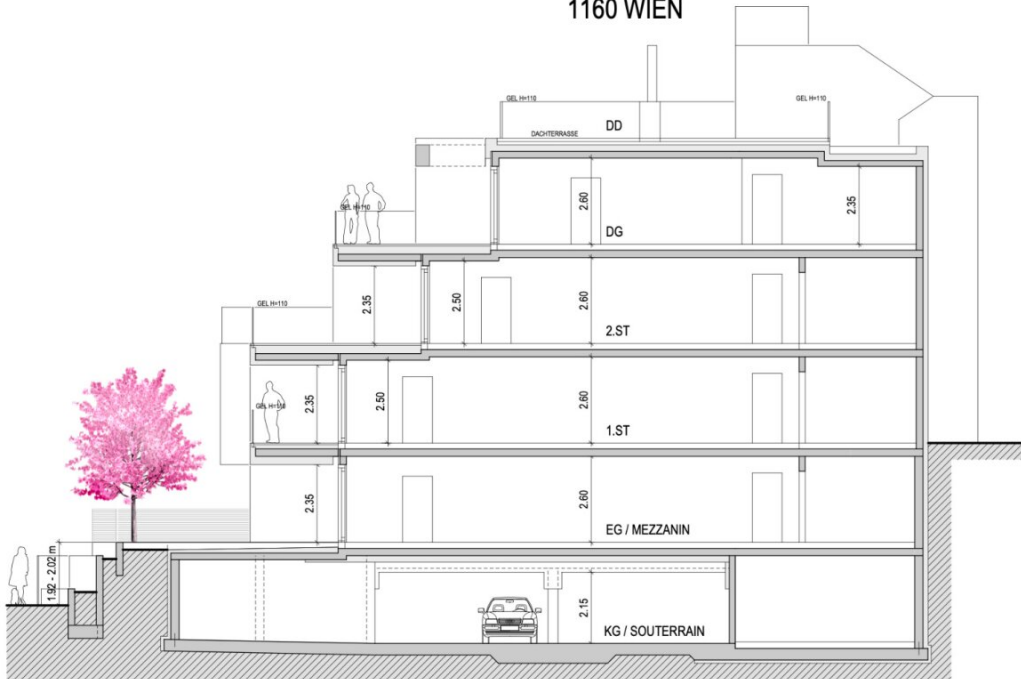


LAGEPLAN

SNITT

STEINMÜLLERGASSE 44
1160 WIEN

REGELSCHNITT



LAGEPLAN

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

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche **4-Zimmer-Gartenapartment** vereint stilvolle Architektur, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Energieeffizienz. Auf **ca. 177 m² Wohnnutzfläche inkl. Keller** bietet diese Wohnung großzügigen Wohnkomfort in ruhiger Lage am Fuße des Wilhelminenbergs.

Das Herzstück bildet die **lichtdurchflutete Wohnküche (ca. 65 m²)** mit direktem Zugang auf die **begehbare Terrasse (ca. 45 m²)** und den **privaten Garten (ca. 33 m²)** – perfekt für entspannte Sommerabende oder Familienzeit im Grünen. Drei gut geschnittene Schlafzimmer, zwei elegante Bäder, ein separates WC sowie praktische Nebenräume (Abstellraum, Keller, Vorraum) runden das Raumangebot ab.

HIGHLIGHTS:

- Erstbezug
- Provisionsfrei (Provision zahlt Verkäufer)
- Garten & Terrasse 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: Mezzanin
- 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: Straßenbahnlinien 2 & 10 sowie die Buslinien 44B & 46B und die S-Bahnstation Hernalis

KOSTEN:

- KAUFPREIS: EUR 1.784.000, -

- 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