

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



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 7311/615**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	173,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	173,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	150,33 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	1.764.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



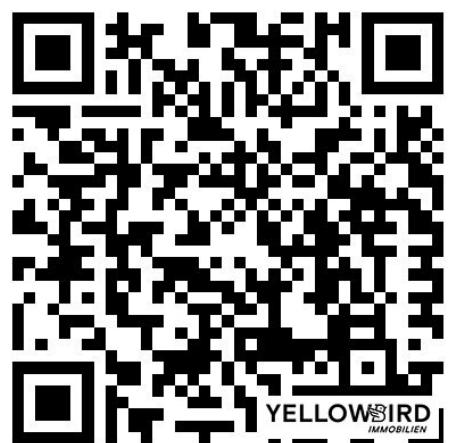
### Valerio-Damiano Stoisser

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +43 676 4088885



YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN



# YELLOWBIRD

IMMOBILIEN

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>

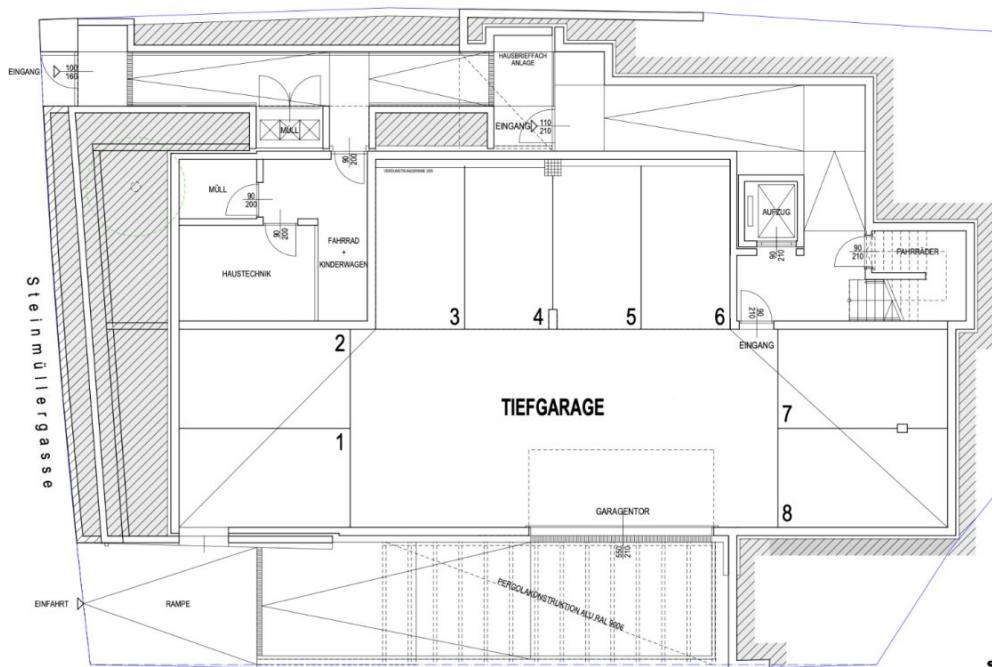


0 1 2 3 4 5 1:100 bei Ausdruck auf A3

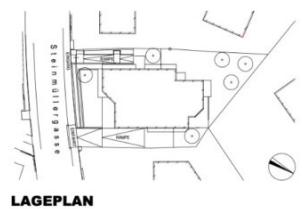
YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

STEINMÜLLERGASSE 44  
1160 WIEN



KG / SOUTERRAIN



LAGEPLAN

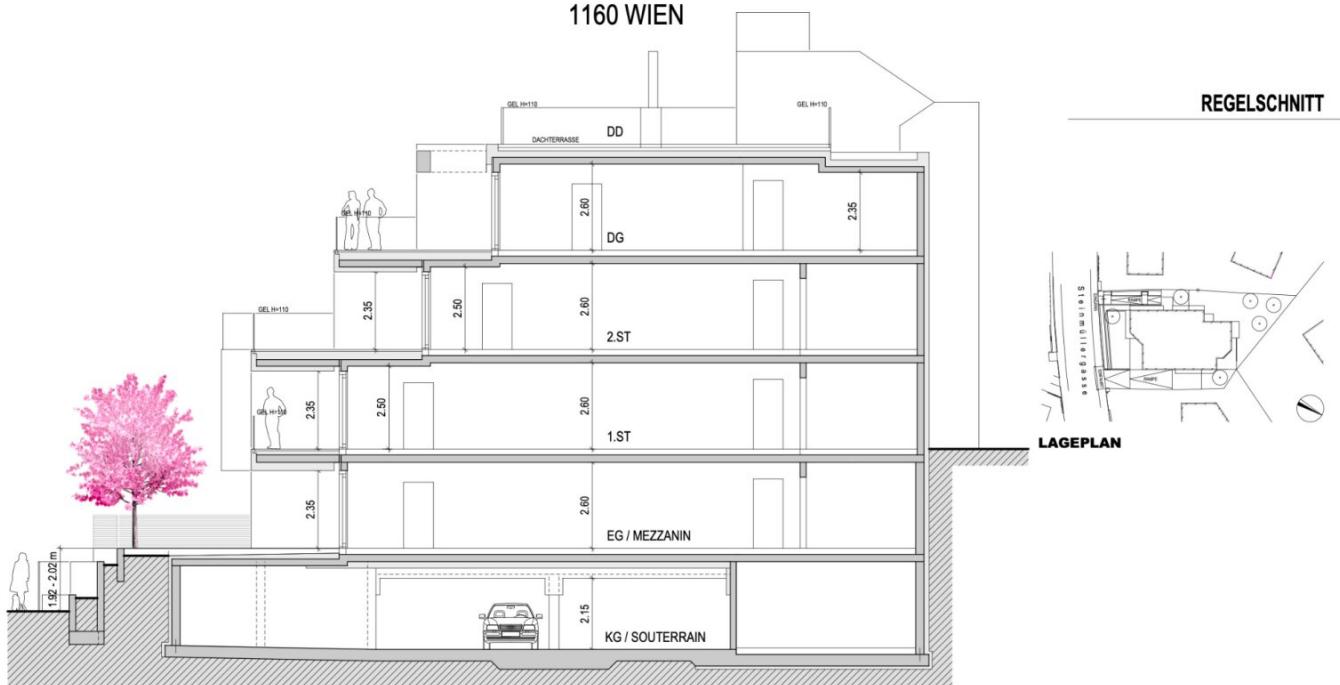
SCHNITT

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

STEINMÜLLERGASSE 44

1160 WIEN



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

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche **5-Zimmer-Gartenapartment** vereint stilvolle Architektur, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Energieeffizienz. Auf **ca. 173 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. Keller** bietet diese Wohnung großzügigen Wohnkomfort in ruhiger Lage am Fuße des Wilhelminenbergs.

Das Herzstück bildet die **lichtdurchflutete Wohnküche (ca. 65 m<sup>2</sup>)** mit direktem Zugang zum **privaten Garten (ca. 33 m<sup>2</sup>)** – 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 Ost-West-Ausrichtung
- Balkon 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: 1.EG
- 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: Buslinie 44B Station: Straßenbahnlinien 2 & 10 sowie die Buslinien 44B & 46B und die S-Bahnstation Hernal

## **KOSTEN:**

- KAUPREIS: EUR 1.764.000,-
- KAUPREIS 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