

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



Objektnummer: 7311/615

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

Ihr Ansprechpartner



Valerio-Damiano Stoisser

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien

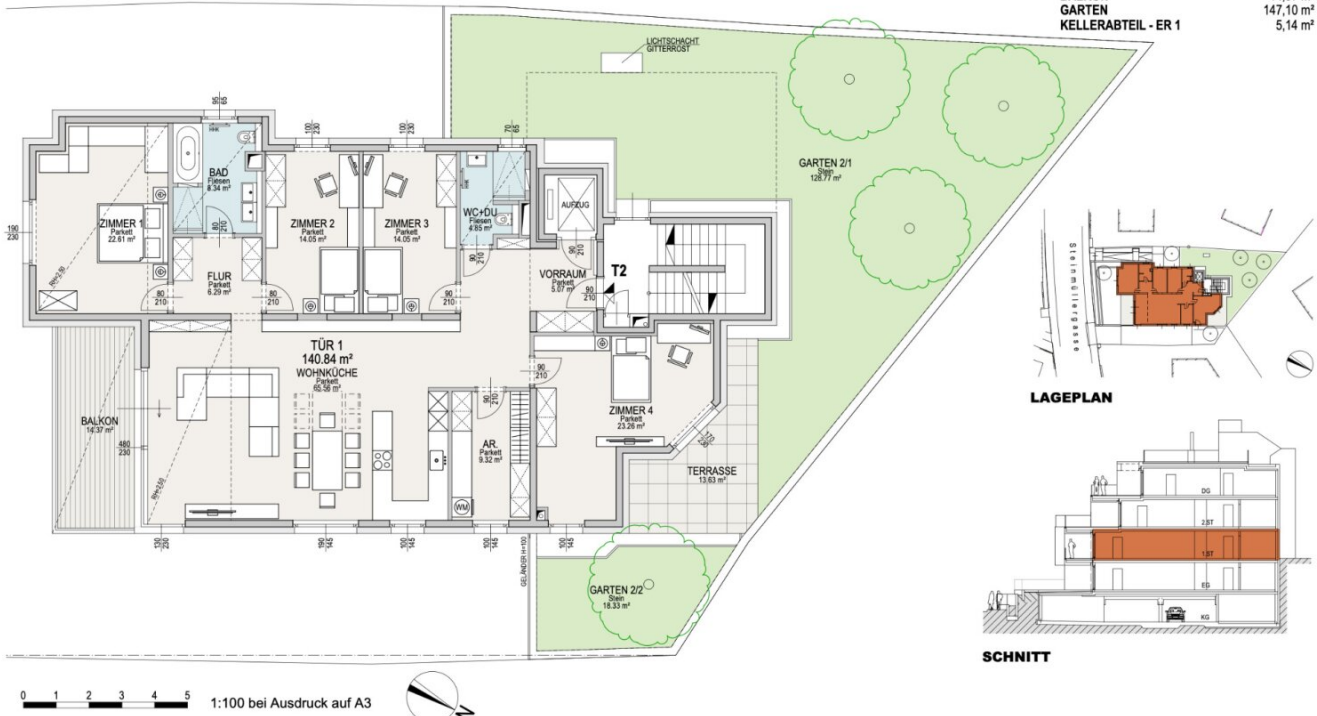
H +43 676 4088885



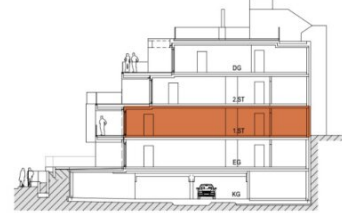
STEINMÜLLERGASSE 44 1160 WIEN

■ TÜR 2 1. STOCK

WNF	173,40 m ²
TERRASSE	13,63 m ²
BALKON	14,37 m ²
GARTEN	147,10 m ²
KELLERABTEIL - ER 1	5,14 m ²

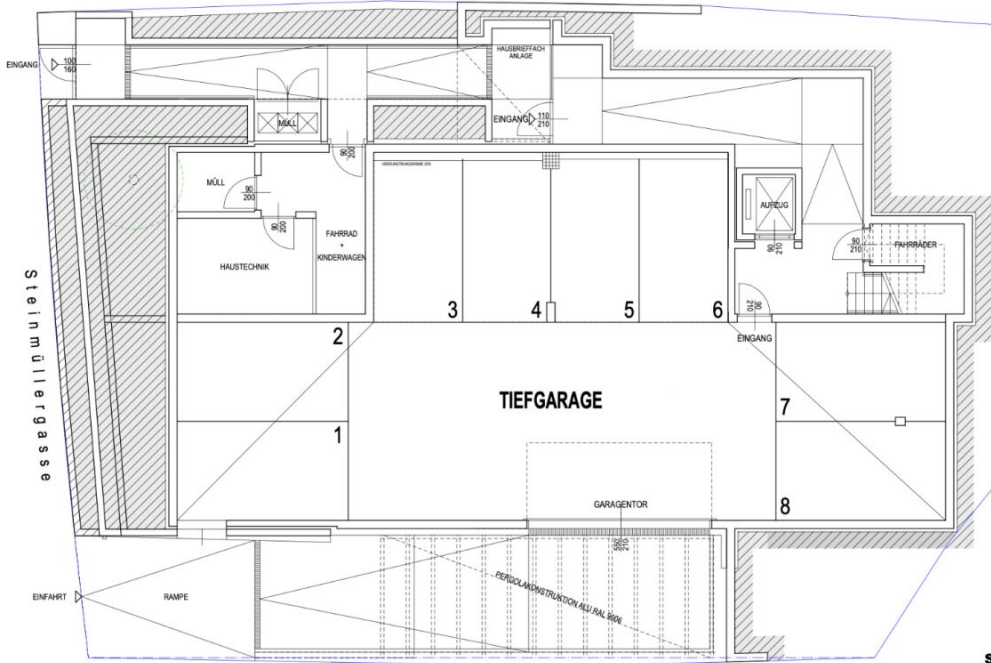


LAGEPLAN

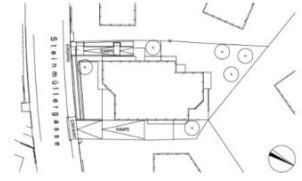


SCHNITT

STEINMÜLLERGASSE 44
1160 WIEN



KG / SOUTERRAIN



LAGEPLAN

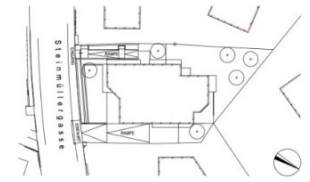
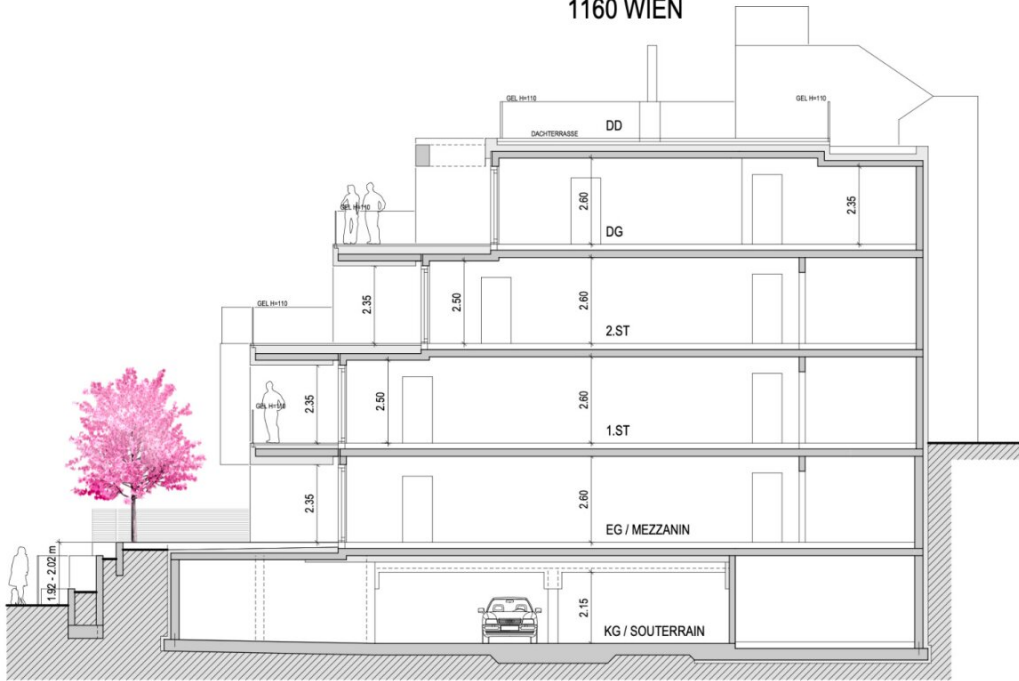
SCHNITT

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



STEINMÜLLERGASSE 44
1160 WIEN

REGELSCHNITT



LAGEPLAN

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

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche **5-Zimmer-Gartenapartment** vereint stilvolle Architektur, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Energieeffizienz. Auf **ca. 173 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 zum **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, Vorräum) 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 Hernals

KOSTEN:

- KAUFPREIS: EUR 1.764.000, -
- 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