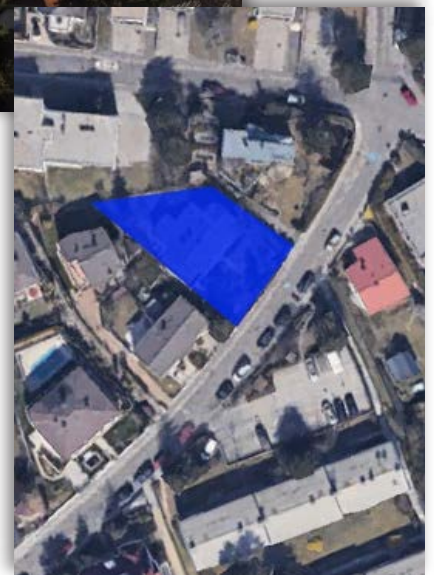


**STEINMÜLLERGASSE 44
1160 WIEN - AM WILHELMINENBERG**



**Traumgrund mit
Baugenehmigung für 629 m² Wnfl**
LUXUSPROJEKT MIT 4 WOHNUNGEN
IN EXKLUSIVER RANDLAGE MIT BLICK
ÜBER WIEN



Seeste Real Estate

Perlhofgasse 2B | 2372 Giebhübl/Wien

Tel.: +43 (0)2236 865 068

mail@seeste.at | www.seeste.at

SRE
REAL ESTATE CONSULTANT

DATEN UND FAKTEN_ Liegenschaft GST-NR 685/15

Grundstücksfläche	628 m ²
Grundstücksdaten	KGNR.: 01405 - Ottakring
Erzielbare Wohnnutzfläche laut rechtskräftiger Baugenehmigung	629,33 m ²
Widmung	WI 7,5m ogk

Kaufpreis

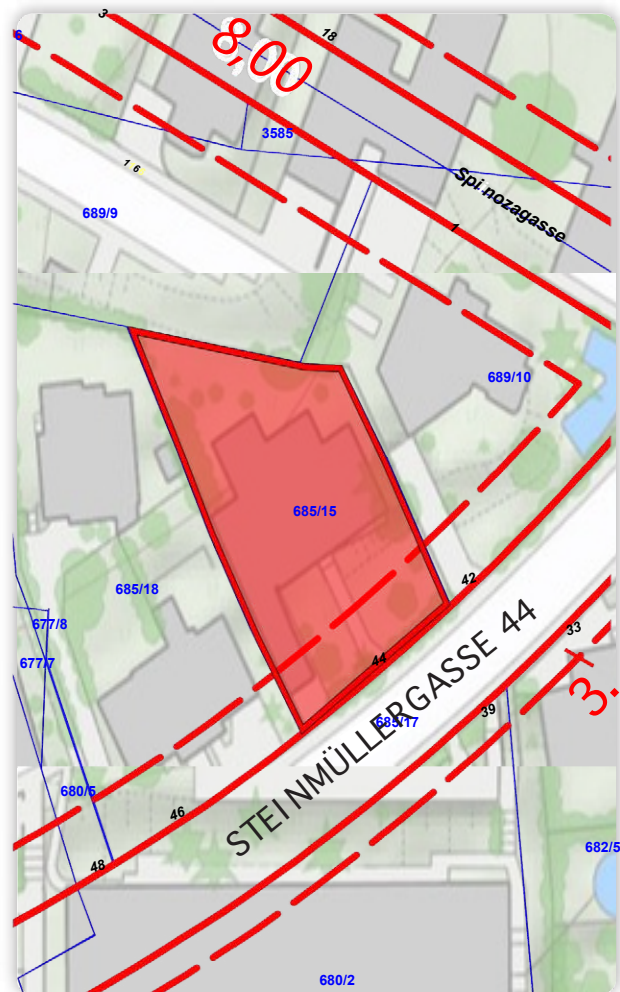
2.800.000 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% UST

4 HOCHWERTIGE WOHNUNGEN - JEWEILS EINE WOHNUNG PRO STOCKWERK PLUS 8 STELLPLÄTZE IN TIEFGARAGE



Luftbild



Bebauungsplan



Elegantes Wohnen am Fuße des Wilhelminenbergs

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 115m² bis 175m² auf und verfügen alle über großzügige Garten- oder 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 Hernalers.

Besondere Assets der Liegenschaft

- o Rechtskräftiger Baubescheid für ein Wohnbauprojekt mit 629,33 m² Wohnfläche vorhanden
- o Bodengutachten vorhanden
- o Nähe Kongreßbad Nähe Wienerwald



Video Ausblick vom Grundstück
Steinmüllergasse