

1160 WIEN
Steinmüllergasse 44



Wiener Wohngenuss auf allen Ebenen Steinmüller 44

Ein Projekt der Firmengruppe

SEESTE 



4 EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN

zwischen 131 m² und 177 m²

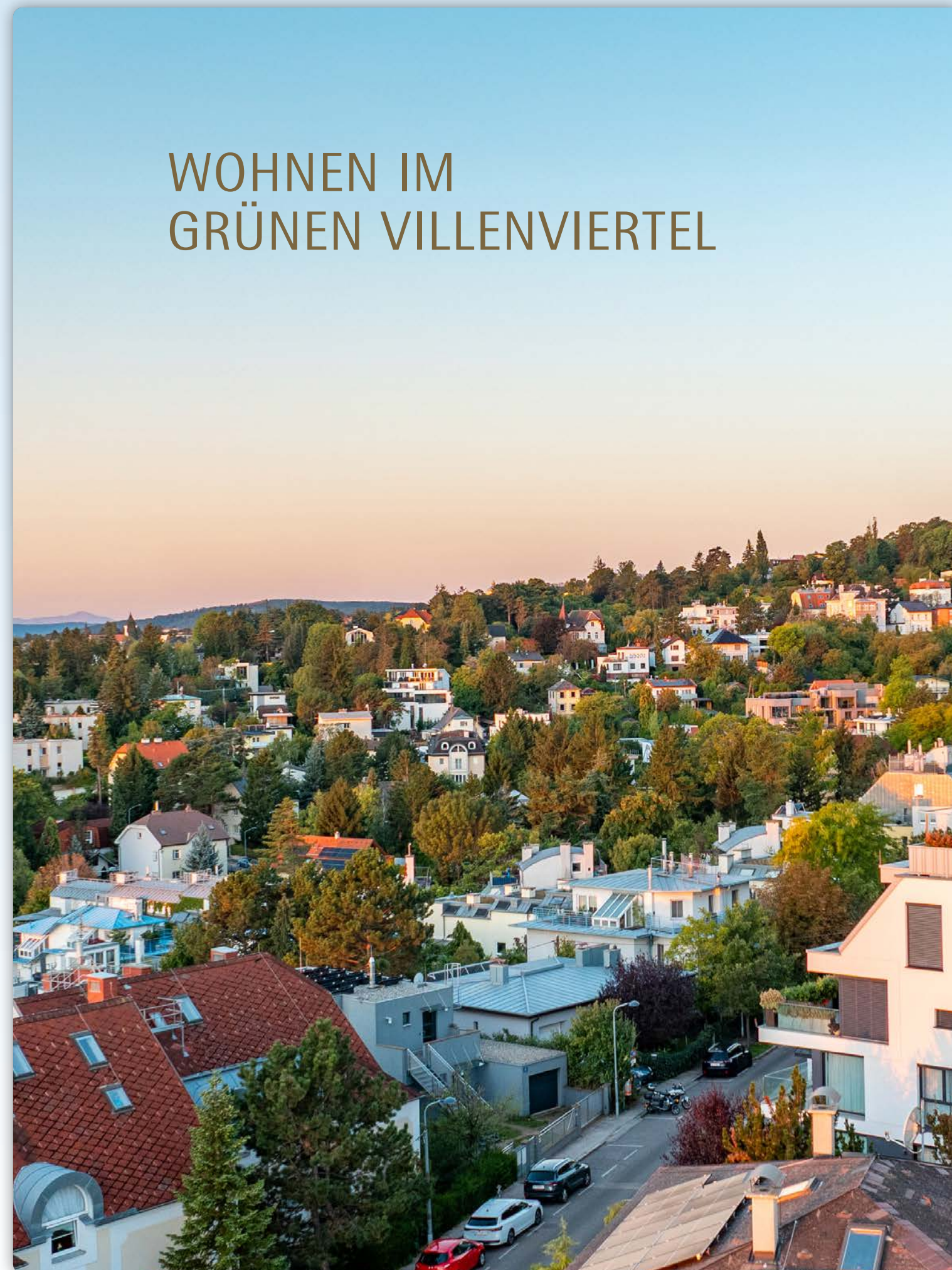
Das neue Projekt am Fuße des Wilhelminenbergs vereint den Charme eines historischen Wiener Villenviertels mit modernem Wohnbau. Vier Wohneinheiten auf vier Ebenen verbinden Ausblick über Wien und persönliche Rückzugsorte, urbane Infrastruktur mit Grünraum.

OFFENER BLICK Es gibt Orte in Wien, die ihre ganz eigene Melodie spielen. Orte, an denen die Stadt sich weit öffnet, die Luft nach alten Bäumen riecht und gepflegte Gärten das Bild prägen. Steinmüller 44 ist so ein Ort. Hier in der Steinmüllergasse, am Fuße des Wilhelminenbergs, entsteht ein neues Wohnprojekt, das den Charme eines gewachsenen Villenviertels mit der Eleganz zeitge-

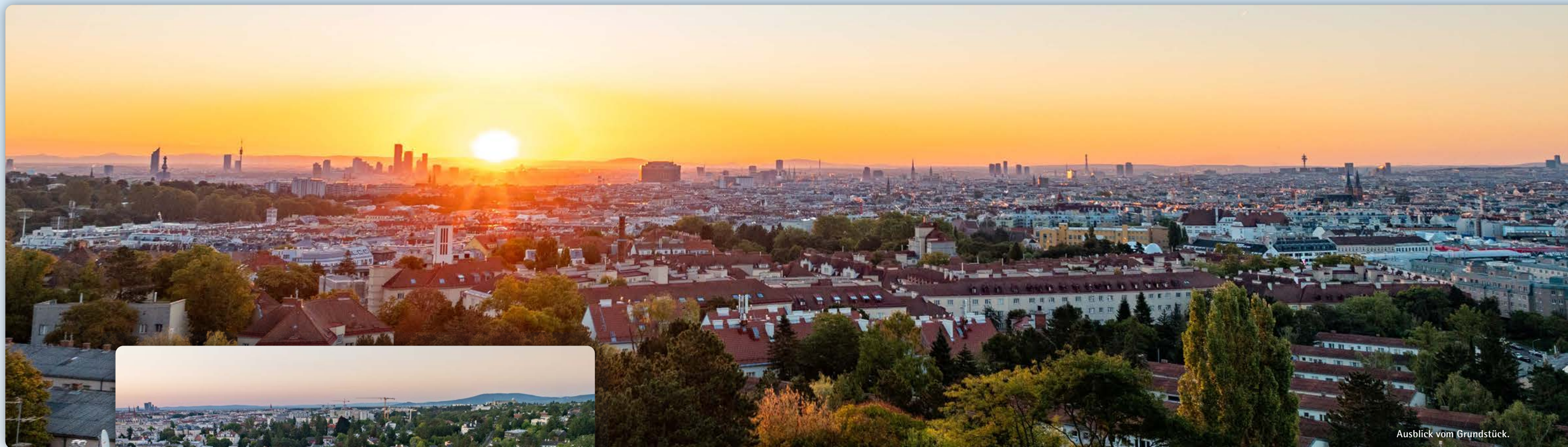
mäßer Architektur verbindet. Mit Steinmüller 44 entsteht ein Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen: den Blick über die Stadt, die Ruhe alter Gärten, das Gefühl von Geborgenheit und gleichzeitig den Puls Wiens in Reichweite. Vier Wohnungen, vier kleine Welten für sich – in Summe ein architektonisches Statement für die Zukunft des Wohnens.

HIGHLIGHTS DER WOHNANLAGE

- großzügige Garten- oder Terrassenflächen
- Photovoltaik, Geothermie zum Heizen und Kühlen
- Straßenbahnlinien 2 und 10, Buslinien 44B und 46B, S-Bahnstation Hernalds
- 2 Stellplätze pro Einheit verfügbar
- Fertigstellung 1. Quartal 2028



WOHNEN IM GRÜNEN VILLENVIERTEL



Ausblick vom Grundstück.



AUSBLICK OHNE EINBLICKE

Vier Wohnungen entstehen hier, in der Steinmüllergasse 44 – jede einzelne erstreckt sich über eine gesamte Etage. Eine neue Interpretation des Einfamilienhauses, die Rückzugsort, Ausblick und Freiraum verbindet. Wer hier lebt, genießt großzügige Räume, lichtdurchflutete Wohnflächen und Freiflächen, auf denen man den Blick über Wien schweifen lassen kann.

Die Architektur setzt auf Weite und Ausblick: Große Terrassen öffnen den Blick über Wien, bleiben aber privat. Ein Wohngefühl von Offenheit und Geborgenheit – hinaus schauen, vor neugierigen Blicken geschützt. Die Umgebung verstärkt das: historische Villen, schattige Alleen, gepflegte Gärten. Ein Stück klassisches Wien mit unverwechselbarem Charakter.

Innen überzeugt das Projekt mit klarer Linienführung, großzügigen Grundrissen und Wohnflächen zwischen rund 130 und 175 Quadratmetern. Große Fensterfronten holen den Himmel ins Wohnzimmer: morgens die Sonne, die über die Stadt steigt, bei klarem Himmel der Blick bis zum Stephansdom, abends das Glü-

Moderne Bauweise & hochwertige Ausstattung

hen des Abendrots und schließlich das Lichtermeer, das die Skyline funkeln lässt. Was sonst moderne Lichttechnik inszeniert, übernimmt hier die Umgebung und die Lichtregie der Natur.

Natürliche Materialien und hochwertige Ausstattung betonen das zeitlose Design. Kein kurzlebiger Trend, sondern ein Zuhause mit Bestand. Die Technik richtet sich in die Zukunft: Photovoltaik, Geothermie zum Heizen und Kühlen, intelligente Haustechnik und Infrastruktur. Klassische Lagequalität verbindet sich mit moderner Verantwortung.

Grün & urban im Gleichgewicht: Die Freizeitmöglichkeiten liegen sprichwörtlich vor der Haustür. Der Wienerwald mit Steinbruchwiese, Jubiläumswarte und Stadtwanderwegen lädt zu Spazier-

gängen und Radtouren nach der Arbeit ein. In wenigen Minuten erreicht man Kongresspark, Kongressbad oder das Schafbergbad, dazu Cafés, kleine Geschäfte und eine urbane Infrastruktur, die das tägliche Leben leicht macht. Auch die Anbindung ins Zentrum ist mit Straßenbahn, Bus und S-Bahn bestens gewährleistet.

Diese Gegend hat sich in den vergangenen Jahren zu einer ruhigen und zugleich aufstrebenden Wohngegend entwickelt. Es ist nicht plakativ trendy, aber gerade dadurch im Trend: mit Heurigen, gewachsenen Strukturen, historischen Villen und dem unmittelbaren Weg ins Grüne ebenso wie der raschen Verbindung zurück in die Stadt. Ein Drehkreis zwischen Urbanität und Erholung, das seinen Charakter bewahrt hat und gleichzeitig im Aufwind ist.

Viel Platz für Leben: Auch für Familien bietet die Lage ideale Voraussetzungen: Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind schnell erreichbar, die Wohnungen selbst punkten mit viel Platz, klarer Raumaufteilung und großzügigen Freiflächen, die wie private Gärten in der Stadt genutzt werden können. Hier wachsen Kinder mit Natur vor der Haustür auf, während Eltern den Komfort einer urbanen Infrastruktur genießen.



Schloss Wilhelminenberg



Idyllische Weinberge und direkte Verbindung in die Innenstadt.

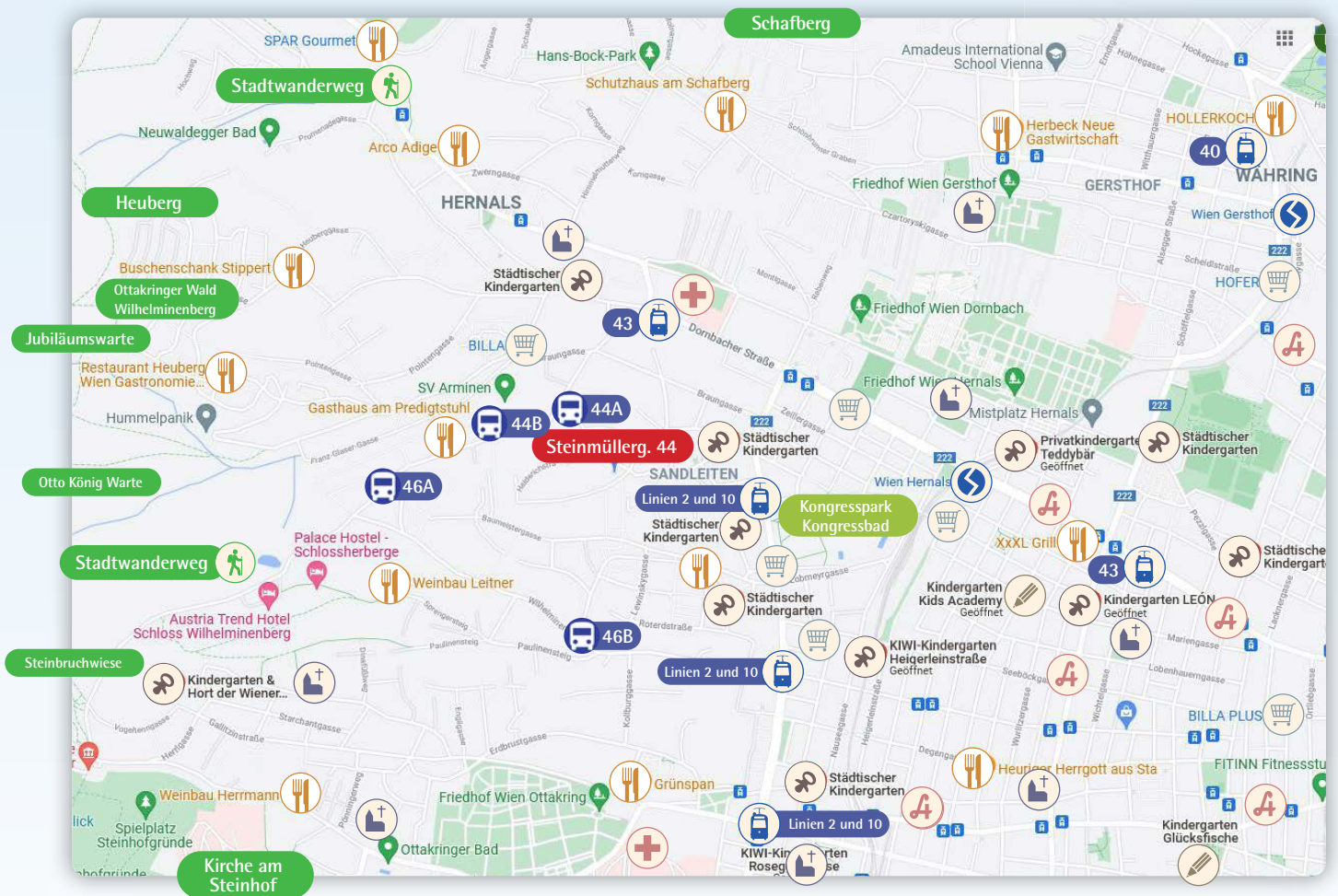
Grün & urban im Gleichgewicht

SEESTE WERTBESTÄNDIGE IMMOBILIEN

DIE STEINMÜLLERGASSE 44 Als Projektentwickler steht Seeste für Wohnraum, der Lagequalität, architektonische Haltung und Nachhaltigkeit verbindet. Mit der Steinmüllergasse 44 entsteht ein Ensemble, das sich harmonisch in ein klassisches Wiener Villenviertel fügt und zugleich den Zeitgeist trifft – Wohnen auf allen Ebenen, stilvoll und zukunftsweisend, mit dem Anspruch, Werte zu schaffen, die über Generationen bestehen.



QR-Code scannen für
Ausblick vom Grundstück.



SEESTE BAU GmbH
Perlhofgasse 2B, 2372 Gießhübl/Wien
T +43 (0)2236 865 068
mail@seeste.at | www.seeste.at



Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projektes, die keine Vertragsgrundlage bildet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen des Projektes bleiben dem Bauträger vorbehalten. | STAND: Oktober 2025 | Renderings: BM-Architektur
Fotos: SEESTE, Raphael Fasching, Schloss Wilhelminenberg: C.Stadler/Bwag | Irrtümer, Änderungen, Druck- und Satzfehler vorbehalten.