



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Steinmüllergasse 44, A-1160 Wien

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.



Steinmüllergasse 44, A-1160 Wien

Steinmüller 44 – Wohnen am Fuße des Wilhelminenbergs

Steinmüller 44 – Wohnen am Fuße des Wilhelminenbergs

Das Projekt verbindet den unverwechselbaren Charme eines historischen Wiener Villenviertels mit der Klarheit modernen Wohnbaus. Vier Wohneinheiten auf vier Ebenen schaffen ein spannungsvolles Zusammenspiel aus Weitblick über Wien und geschützten Rückzugsräumen, aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung.

Es gibt Plätze in Wien, die ihre eigene Melodie tragen – wo sich die Stadt öffnet, die Luft nach alten Bäumen duftet und gepflegte Gärten den Rhythmus bestimmen. Die Steinmüllergasse 44 ist ein solcher Ort: Am Fuße des Wilhelminenbergs entsteht ein Wohnprojekt, das traditionellen Villencharme mit zeitgenössischer Eleganz verbindet. Ein Zuhause für Menschen, die das Außergewöhnliche schätzen – den Blick über die Stadt, die Ruhe alter Gärten und die Nähe zum pulsierenden Leben Wiens. Vier Wohnungen, vier individuelle Welten – ein architektonisches Statement modernen Wohnens.

Das Projekt

Vier Wohnungen – vier Rückzugsorte mit Weitblick. In der Steinmüllergasse 44 entstehen vier exklusive Wohnungen, jede nimmt über eine ganze Etage ein – eine moderne Interpretation des Einfamilienhauses. Hier verbinden sich Großzügigkeit, Ausblick und Freiraum zu einem Wohngefühl zwischen Offenheit und Geborgenheit.

Weite Terrassen öffnen den Blick über Wien und bleiben zugleich privat. Umgeben von historischen Villen, alten Bäumen und gepflegten Gärten entsteht ein Zuhause mit klassischem Wiener Flair und zeitgemäßer Eleganz.

Klare Linien, großzügige Grundrisse und Wohnflächen zwischen ca. 130 und 175 m² schaffen Raum für individuelle Entfaltung. Große Fensterfronten holen Licht und Ausblick ins Innere – vom Sonnenaufgang über der Stadt bis zum abendlichen Lichermeer.

Ausstattung & Technik

- Natürliche Materialien sorgen für ein warmes, zeitloses Wohngefühl.
- Hochwertige Ausstattung garantiert langlebige Qualität in jedem Detail.
- Nachhaltige Technologien wie Photovoltaik, Geothermie und smarte Haustechnik machen die Steinmüllergasse 44 zu einem zukunftsorientierten Zuhause.

Klassische Lagequalität trifft hier auf moderne Verantwortung.

Lage

Direkt vor der Haustür beginnt der Wienerwald mit Steinbruchwiese, Jubiläumswarte und Stadtwanderwegen – ideal für Spaziergänge, Läufe oder Radtouren. In wenigen Minuten erreicht man den Kongresspark, das Kongressbad oder das Schafbergbad. Cafés, kleine Geschäfte und eine gewachsene Infrastruktur machen das tägliche Leben angenehm leicht.

Die Umgebung hat sich zu einer ruhigen, zugleich aufstrebenden Wohngegend entwickelt – authentisch wienerisch, mit Heurigen, alten Villen und viel Grünraum. Ein Ort mit Geschichte, Charme und Zukunft: urban angebunden, aber mit spürbarer Erholung.

Schulen, Kindergärten und Spielplätze liegen in kurzer Distanz. Die großzügigen Wohnungen mit klarer Raumaufteilung und weitläufigen Freiflächen bieten Platz für Familienleben – Natur vor der Tür, Stadtkomfort in Reichweite.

- Straßenbahnlinien 2 und 10
- Buslinien 44B und 46B
- S-Bahn-Station Hernals

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung: voraussichtlich 1. Quartal 2028

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbürgerlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis: 30.05.2032

HWB: B 24,9 kWh/m²a

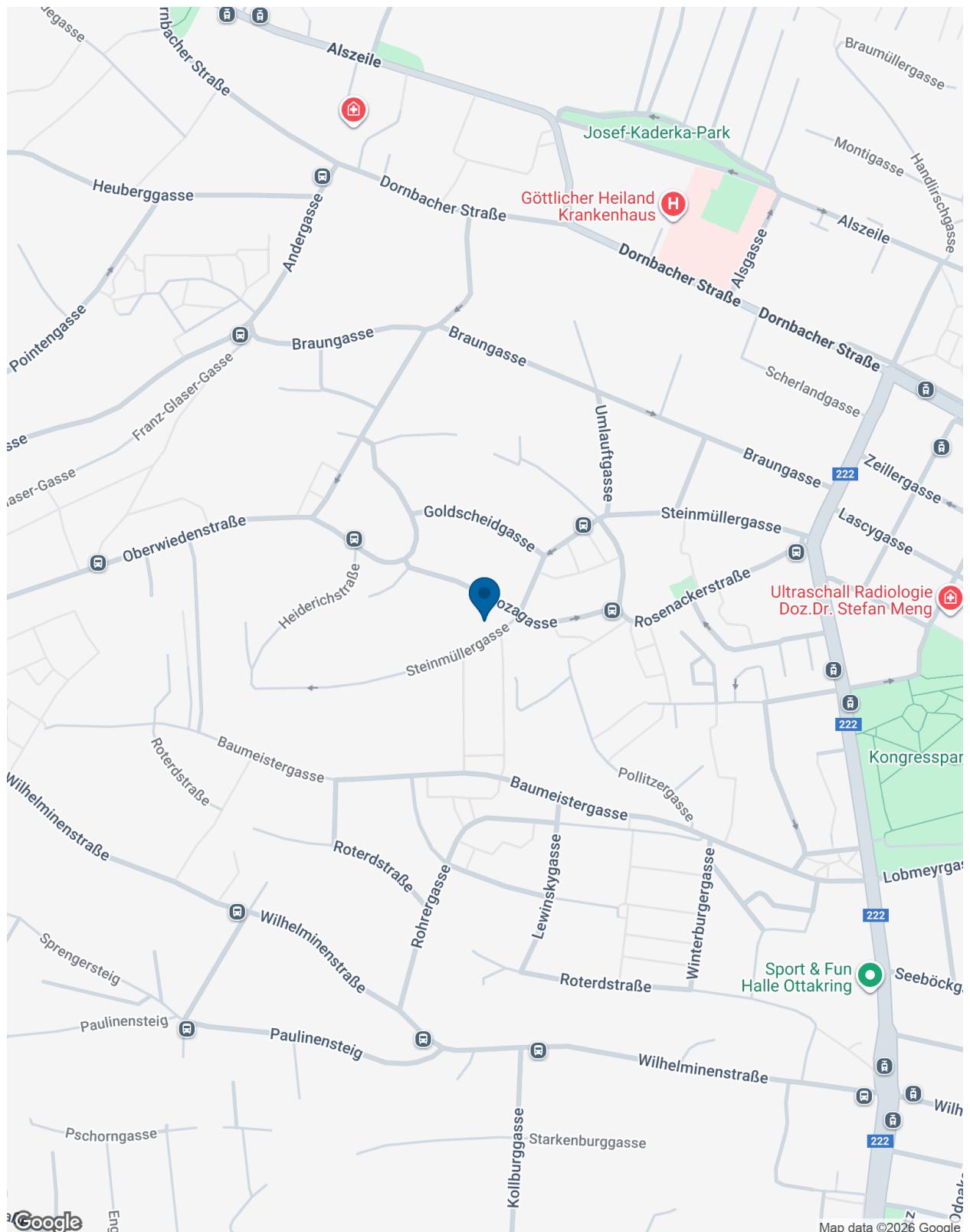
fGEE: A+ 0,6

Fotos





Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung
Bewertung
Investment
Asset Management
Market Research

Wohnimmobilien
Vorsorgewohnungen
Büroimmobilien
Einzelhandelsobjekte
Logistikimmobilien

Anlageobjekte
Zinshäuser
Betriebsliegenschaften
Grundstücke
Hotels

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

