

**READY TO MOVE IN - VOLLMÖBLIERT - WOHNEN IM 20.  
STOCK - ERSTBEZUG - LUXURIÖSES WOHNEN MIT  
BLICK ÜBER WIEN - NEUBAU - HOCHHAUS - GRÜNBlick  
- PANORAMA BLICK ÜBER WIEN IN TOP LAGE DES  
9. WIENERGEMEINSCHAFTS BEZIRKES**



**Objektnummer: 4800**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

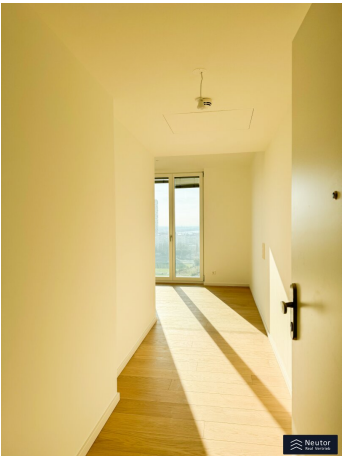
## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meiereistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,86 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	78,54 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	2.390,00 €
Kaltmiete (netto)	1.930,55 €
Kaltmiete	2.172,72 €
Betriebskosten:	242,17 €
USt.:	217,28 €
Provisionsangabe:	

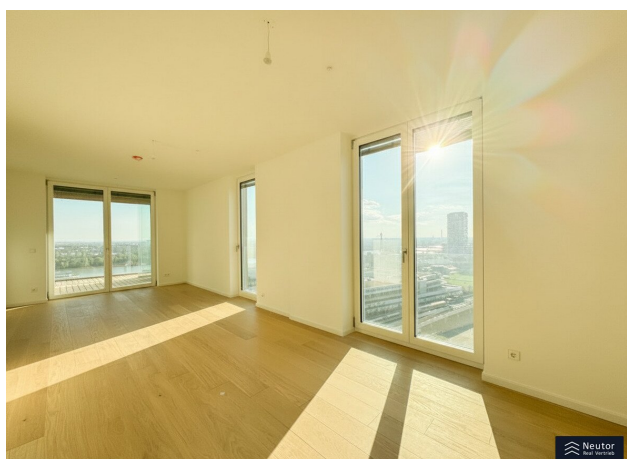
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

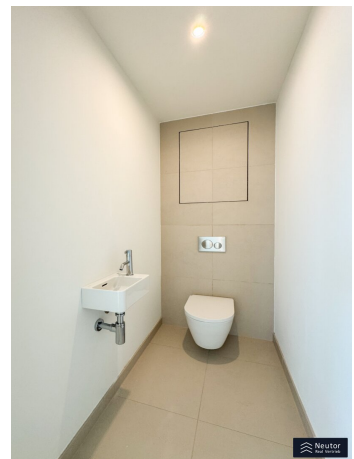
## Ihr Ansprechpartner





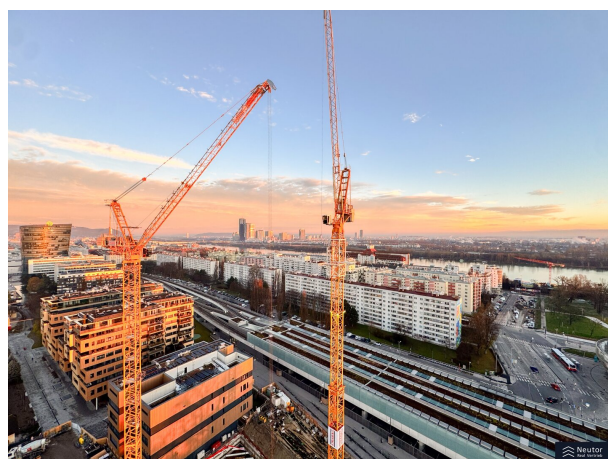
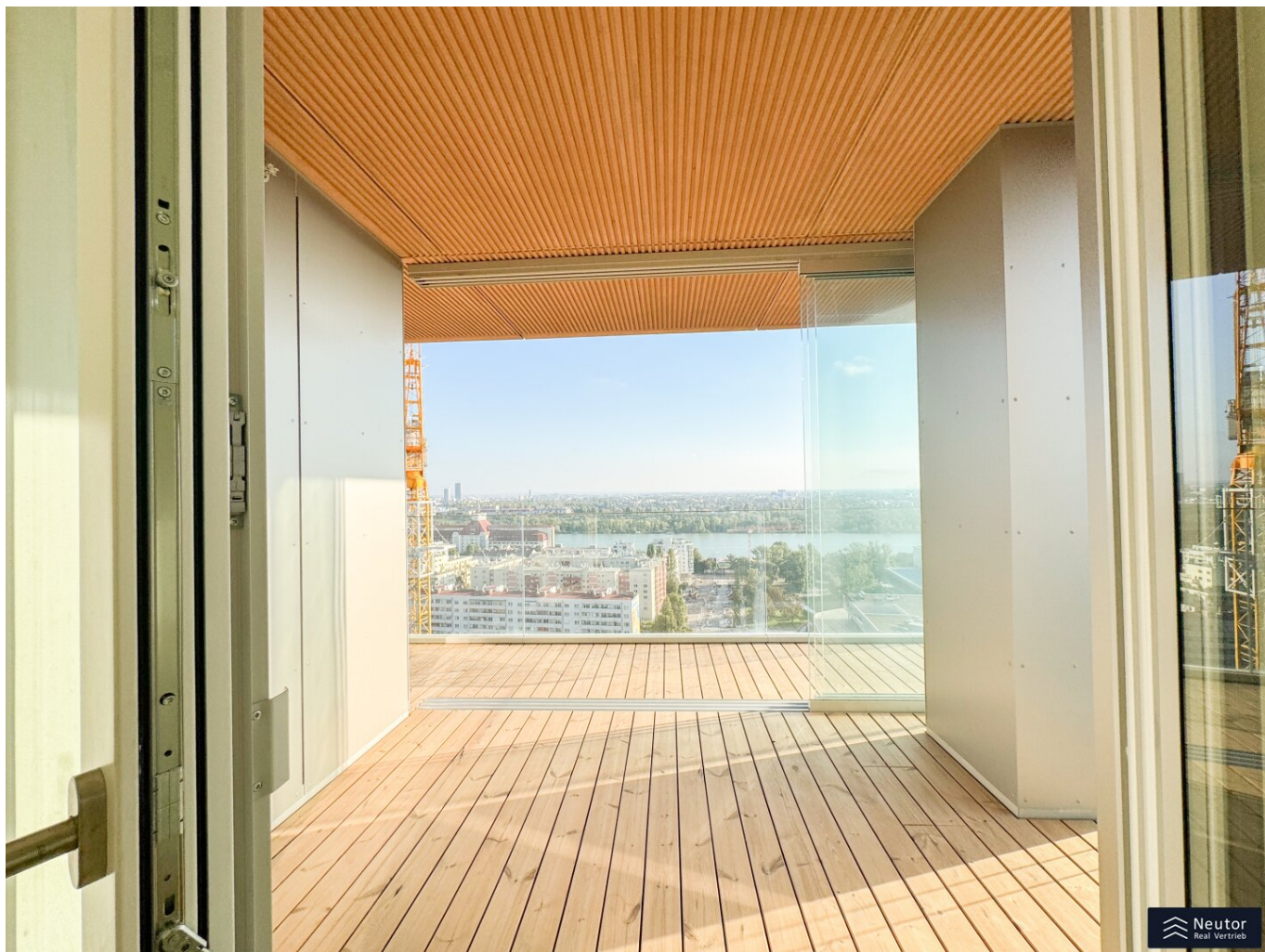




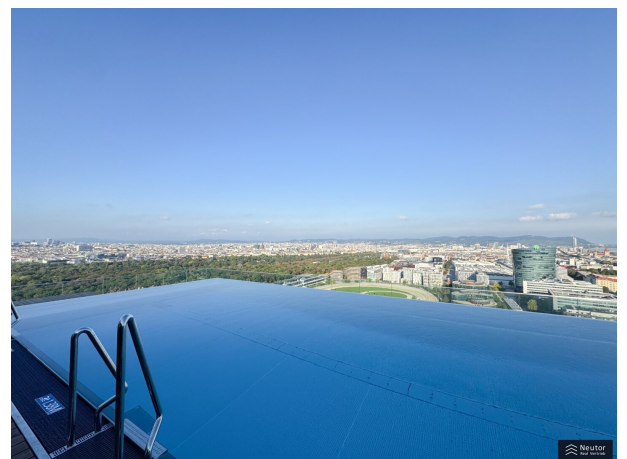




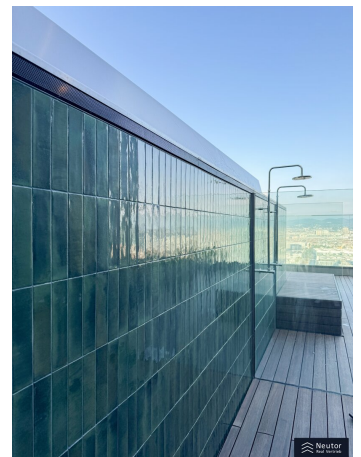
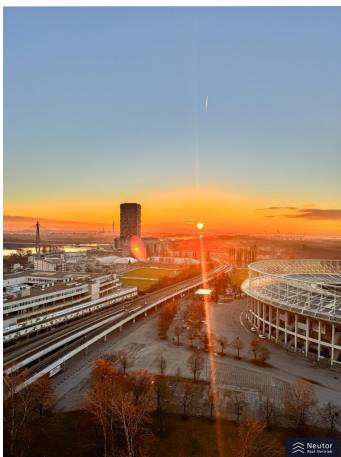
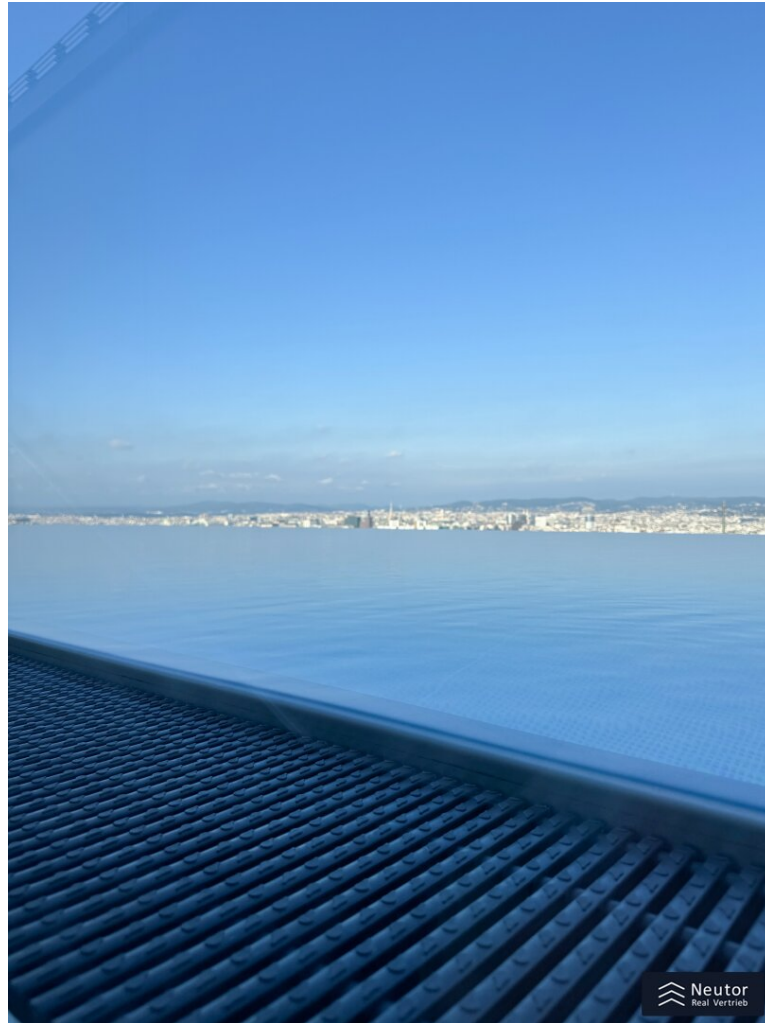


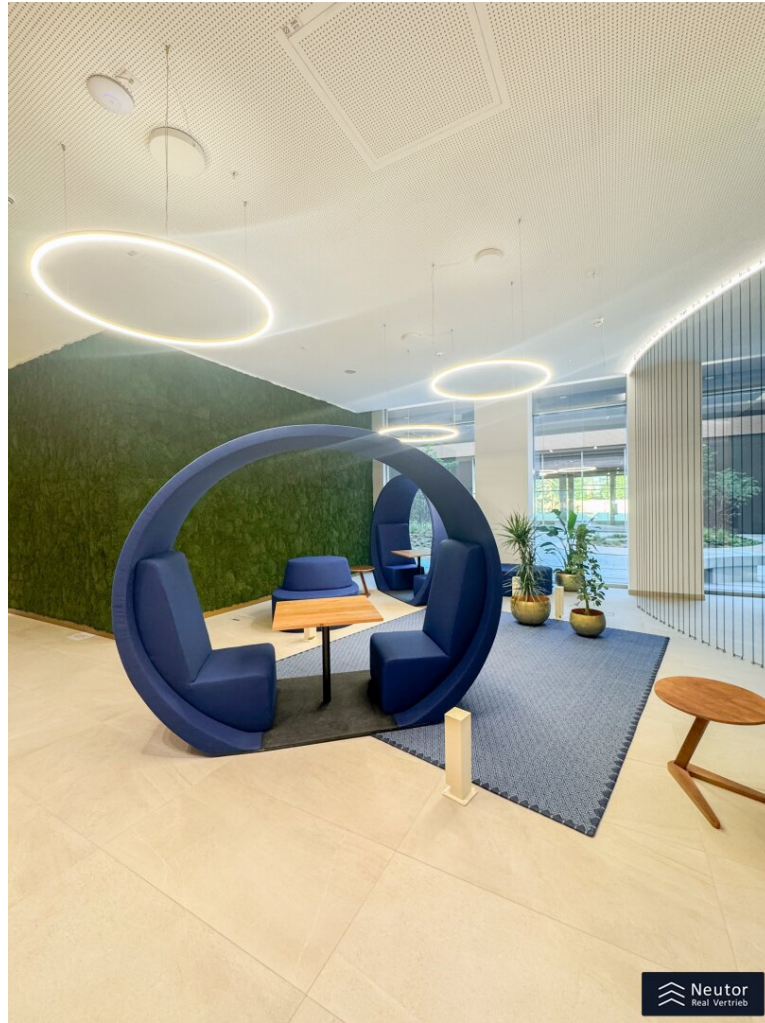






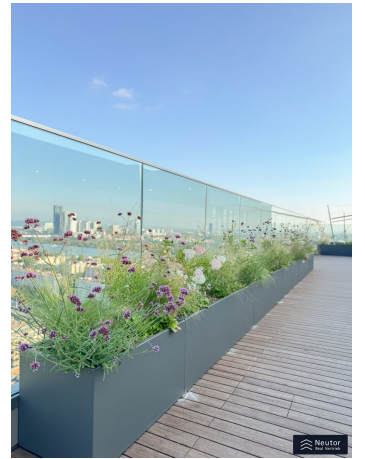




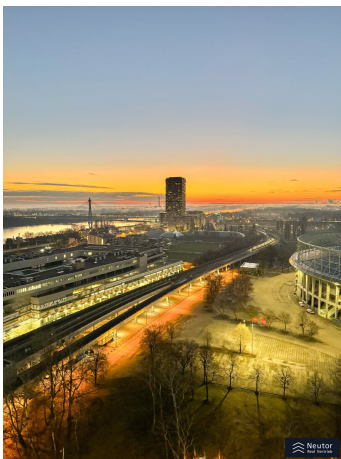




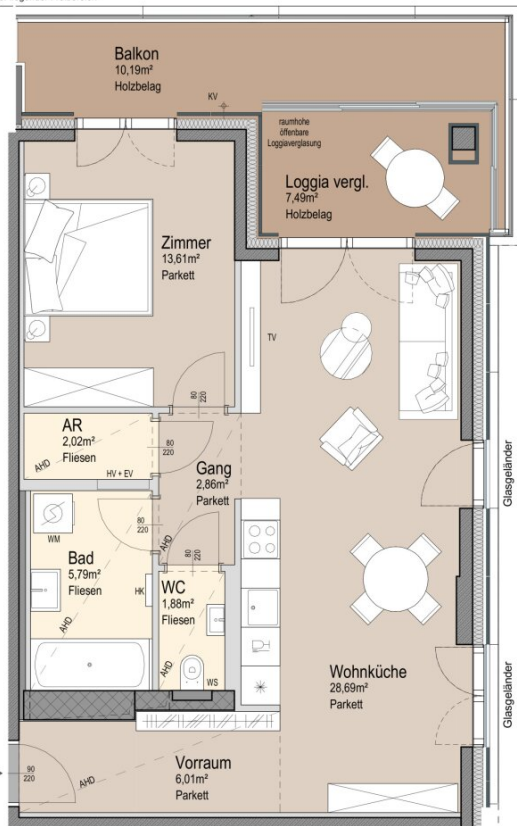








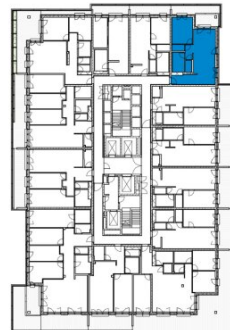
Außenkante darüber liegender Freibereich



Außenkante darüber liegender Freibereich

Planstand 30.05.23

0 1 2 3 Meter



Wohnfläche 60,86 m²  
Balkon 10,19 m²  
Loggia vergl. 7,49 m²  
Gesamt 78,54 m²

Fensterläden sind raumhoch. In den Aufenthaltsräumen werden lichte Raumhöhen von min. 2,67m ausgeführt. In Bereich abgehängter Decken (AHD) Raumhöhe min. 2,37m

AHD ..... Abgehängte Decke  
AR ..... Abstellraum  
EV ..... Elektroventilator  
HK ..... Heizkörper  
HV ..... Heizkreisverteiler  
DB ..... Durchbruch  
KV ..... Klempnerrost  
PFT ..... Pflanztrug  
WM ..... Waschmaschine  
VR ..... Vorraum  
WS ..... Wohnungstür  
SEM ..... Seitenmarkise, (Änderungen hinsichtlich Anzahl und Positionen vorbehalten)





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine vollmöblierte Luxus-Wohnung im Neubauprojekt „Grünblick“. Gelegen im modernen Viertel Zwei, genießen Sie urbanes Wohnen direkt an der Trabrennbahn in bester Lage. Die Wohnung befindet sich im 20. Stock und bietet einen atemberaubenden Panoramablick über Wien. Die unmittelbare Nähe zur U2-Station Stadion garantiert eine schnelle Verbindung sowohl in die Innenstadt als auch zum Flughafen.

### Highlights der Wohnung :

- Umfassend ausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten
- Westwing Couch
- Smart - TV
- Low board
- Tischler Vorzimmerschrank
- Schlafzimmer Schrank
- Esstisch mit Sesseln
- Stehe Lampe
- Hänge Lampen
- Ready to Move In, umfassende Haushaltsgeräte und Gegenstände des alltäglichen Gebrauch vorhanden

## **Highlights des Hauses und Quartiers:**

- Outdoor-Pool Infinity Stylel mit Außenterrasse
- Fitnessraum
- Panorama-Sauna
- Relax - Bereich
- Großzügige Fahrradabstellraum
- Modernes Shared Office für flexibles Arbeiten
- Eigene Community-App
- Autofreies Quartier mit Ranger-Team
- ÖGNI Gold-Zertifikat
- Intelligente Haustechnik inklusive Videogegensprechanlage
- Urban Gardening
- Dining Room
- Kinderspielraum und Jugendraum
- begrüntes Atrium



- Smart-Home-System

**Eckdaten:**

Wohnfläche: ca. 68,35 m<sup>2</sup>

davon Loggia: ca. 7,49 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 10,19 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Küche: Einbauküche - voll ausgestattet

Badezimmer: 1, Badewanne, Handwaschbecken

WC 1, separat mit Handwaschbecken

Abstellraum: ja

Außenliegender Sonnenschutz: Ja

Stockwerk: 20. Etage

Heizung: Anergienetz Energie Krieau <https://www.beyondcarbon.energy/projekte/viertel-zwei>

Fahrradraum: ja

Zustand: Erstbezug, vollmöbliert

**Beschreibung**

In einer der exklusivsten Lagen Wiens, im pulsierenden und dennoch grünen „Viertel Zwei“, wo urbanes Leben und beruhigende Oasen eine perfekte Symbiose eingehen, erhebt sich das Prestigeprojekt Grünblick. Ein Ort an dem anspruchsvolles Wohnen neu definiert wird. Im 20. Stock dieses architektonischen Meisterwerks erwartet Sie eine vollmöblierte Wohnung, die

Eleganz, Komfort und atemberaubende Panoramablicke auf eindrucksvolle Weise vereint. Der offene Wohnbereich mit raumhohen Glasfronten öffnet den Blick auf die Dächer Wiens, ein funkelndes Lichtermeer bei Nacht, ein leuchtender Sonnenuntergang am Abend oder die ersten Strahlen der Morgensonne. Jeder Moment wird hier zu einem unvergesslichen Erlebnis. Ein großzügiger Balkon und eine elegante Loggia erweitern den Wohnraum nach außen und laden ein, die Magie der Stadt aus einer neuen Perspektive zu genießen. Sei es bei einem entspannten Morgenkaffee bei den ersten Sonnenstrahlen oder einem Glas Wein unter dem funkelnden Sternenhimmel. Diese Außenbereiche sind der perfekte Ort, um zur Ruhe zu kommen oder Gäste stilvoll zu empfangen. Die Wohnung selbst ist ein Statement für zeitlose Ästhetik und modernste Technik. Mit Liebe zum Detail **eingerichtet**, vereint sie edles Eichenparkett, Naturstein und hochwertige Textilien zu einer warmen, einladenden Atmosphäre, die Luxus auf subtile Weise widerspiegelt. Eine vollausgestattete Küche, ein elegantes Schlafzimmer sowie Annehmlichkeiten wie Fußbodenheizung, Deckenkühlung und ein intelligentes Smart-Home-System lassen keine Wünsche offen. Diese Ausstattung erfüllt höchste internationale Standards und sorgt für Komfort zu jeder Jahreszeit. Ein exklusiver Concierge Service steht Ihnen täglich zur Verfügung und kümmert sich um Ihre individuellen Anliegen, von der Organisation von Reinigungsservices über Tischreservierungen bis hin zur Annahme von Lieferungen. Bereits die stilvoll gestaltete Lobby heißt Sie in einem Ambiente auf höchstem Niveau willkommen. Hier stehen Ihnen moderne Co-Working-Möglichkeiten zur Verfügung, ideal für konzentriertes Arbeiten in repräsentativer Umgebung, ganz ohne das Gebäude zu verlassen. Im Außenbereich laden liebevoll angelegte Urban-Gardening-Flächen dazu ein, selbst aktiv zu werden oder einfach die grüne Atmosphäre zu genießen, ein Ort, an dem sich Natur und urbanes Leben auf ansprechende Weise verbinden. Für Ihr tägliches Wohlbefinden sorgt der hauseigene Spa- und Fitnessbereich mit modernster Ausstattung, Sauna und großzügigen Ruhezeiten, perfekt für Erholung, Bewegung und Regeneration direkt im Haus. Den krönenden Abschluss bildet der exklusive Pool am Dach des Gebäudes, der mit seinem beeindruckenden Ausblick über die Stadt ein echtes Highlight darstellt ideal für entspannte Momente und stilvolle Erfrischung hoch über den Dächern Wiens. Das Leben im Grünblick ist mehr als Wohnen, es ist ein Lebensstil. Im dynamischen Viertel Zwei, mit seiner hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum, dem Flughafen und der Nähe zur Donau, profitieren Sie von urbaner Lebendigkeit und naturnaher Erholung gleichermaßen.

Diese Wohnung im *Grünblick* ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein harmonisches Gesamtkunstwerk, das Stil, Komfort und eine unvergleichliche Aussicht miteinander verbindet. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, Teil dieses exklusiven Lebensgefühls im Herzen von Viertel Zwei zu werden, ein Statement für anspruchsvolles Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

**Kosten:**

Bruttomonatsmiete: € 2.390,- inkl. Betriebskosten und Wasserkostenkonto

Kaution: 4 BMM

Wasserkostenkonto: € 46,86 inkl. gesetzlicher USt.

Provision: keine

**Lage + Infrastruktur:**

- Die Tangente ist nur wenige Auto Minuten entfernt und sorgt für eine gute Anbindung zum Flughafen oder den Hauptbahnhof
- Die Station Stadion umfasst die U-Bahn - Linie U2, die Buslinie 11A und die Linie Val3 die Sie angenehm zum Flughafen bringt.
- Die Praterallee bindet Sie gut mit dem Fahrrad an
- Die Donauuferautobahn
- Die Unocity liegt in nächster Nähe
- Die Station Handelskai
- Ernst Happel Stadion
- Trabrennbahn
- Prater Areal
- Die Donau



**Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.**

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.250m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <1.250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap