

## **EXKLUSIVE 2 ZIMMER NEUBAUWOHNUNG | MIT BALKON IN DEN GRÜNEN INNENHOF**



**Objektnummer: 4663**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grillgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,15 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	48,47 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	48,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	977,50 €
Kaltmiete (netto)	797,71 €
Kaltmiete	888,64 €
Betriebskosten:	90,93 €
USt.:	88,86 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

















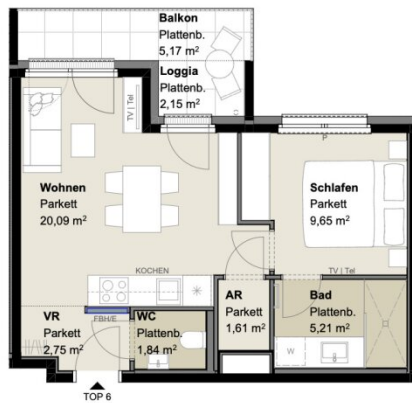












≡ neutor real

+43 1 532 37 30

office@neutorreal.at

neutorreal.at

ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT NORDOST



ÜBERSICHTSPLAN 1.OBERGESCHOSS

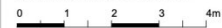


Top 6

1.Obergeschoss

Wohnnutzfläche	41,15m <sup>2</sup>
Balkon	5,17m <sup>2</sup>
Loggia	2,15m <sup>2</sup>

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE



DATUM: 28.07.2025

IN

Neutor  
Real Vertrieb

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. TV/Tel-Anschluss im Wohnzimmer ausgeführt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Küchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

LEGENDE: P: Parapet, P=G: verglastes Parapet, FIX: Fixverglasung, DFF: Dachflächenfenster



## Objektbeschreibung

### **Modernes Wohnen mit Stil – exklusives Neubauprojekt in der Grillgasse, 1110 Wien**

Das exklusive Wohnprojekt in der Grillgasse im 11. Bezirk vereint modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität und durchdachtem Design. Insgesamt entstehen hier 49 zeitgemäße Wohnungen, die durch ihre klar strukturierten Grundrisse, großzügige Raumaufteilung und lichtdurchflutete Wohnbereiche überzeugen. Jede Einheit wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und besticht durch hochwertige Materialien und eine geschmackvolle Ausstattung. Besonderes Highlight sind die zahlreichen privaten Außenbereiche: Alle Wohnungen verfügen über sonnige Balkone/Terrassen oder einen direkten Zugang zum Garten, die zusätzlichen Raum für Erholung und geselliges Beisammensein bieten. Der Einsatz von elegantem Parkett in den Wohnräumen sorgt für eine warme, behagliche Atmosphäre, während die Bäder mit modernen, pflegeleichten Fliesen ausgestattet sind.

**Ein weiteres Plus dieses exklusiven Neubaus:** Den zukünftigen Bewohner:innen stehen Garagenstellplätze mit Elektroladestationen zur Verfügung. Für nachhaltige Mobilität ist ebenfalls gesorgt – ein großzügiger Fahrradabstellraum mit der Möglichkeit, **E-Bikes zu laden**, ist Teil des durchdachten Gesamtkonzepts. Die **Fertigstellung und Bezugsbereitschaft** des Projekts ist für **01. Mai 2026** geplant. Die **energieeffiziente Bauweise, Fußbodenheizung** sowie eine **moderne Haustechnik** sorgen ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima. Beheizt wird das Gebäude über eine nachhaltige **Luftwärmepumpe**, die in den Sommermonaten zusätzlich eine **angenehme Temperierung** ermöglicht. Ergänzt wird das durchdachte Energiekonzept durch eine **Photovoltaikanlage am Dach**, die zur umweltfreundlichen Stromerzeugung beiträgt und dabei hilft, die **Stromkosten der Allgemeinteile zu optimieren**. Im Badezimmer unterstreicht ein maßgefertigter Unterbauschrank in hochwertiger **Tischlerarbeit** den hohen Ausstattungsstandard des Projekts.

Architektonisch überzeugt das Projekt durch eine harmonische Fassade mit ausgewogenen Proportionen, die sich dezent in das urbane Umfeld einfügt. So entsteht ein Wohnambiente, das Ruhe und Komfort mit urbanem Flair verbindet und sowohl Singles, Paaren als auch Familien ein attraktives Zuhause bietet.

**Beginn des Mietverhältnisses zwischen 1.4.2026 und 1.7.2026, nach aktuellem Stand wird 1.5.2026 angestrebt (unverbindlich); der konkrete Beginn des Mietverhältnisses wird der Mieterin von der Vermieterin mindestens 8 Wochen vor dem Beginn des**

**Mietverhältnisses bekannt gegeben.**

**Da es sich noch um eine Baustelle handelt, können die einzelnen Objekte derzeit nicht besichtigt werden. Ein Musterraum steht jedoch zur Verfügung und kann nach Terminvereinbarung besichtigt werden.**

**Lage:**

Die Liegenschaft in der Grillgasse überzeugt durch ihre ruhige, zentrale Lage mit exzellenter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die S-Bahn-Station Wien Grillgasse ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar, die U3-Station Enkplatz sowie Buslinien (15A, 69A, SV700) und Straßenbahnen (11, 71, D) befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Supermärkte wie Spar, Billa und Hofer liegen 3–7 Gehminuten entfernt; das Einkaufszentrum Simmering bietet zusätzlich zahlreiche Geschäfte, eine Apotheke, Bank, Ärzte und Gastronomie. Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich ein Kindergarten, ein Spar- und ein Action. Bildungseinrichtungen wie eine Volksschule (230 m), ein Gymnasium (250 m) sowie mehrere Kindergärten (im Umkreis von ca. 200 m) sind ebenfalls nahegelegen. Das Stadtzentrum ist rund 5 km entfernt und mit Auto oder Öffis gut erreichbar. Die Autobahnauffahrt liegt nur 1,18 km entfernt, der Flughafen Wien-Schwechat ca. 12,34 km. Erholungsmöglichkeiten bieten der nahe Enkplatz Park (5 Min.), weitere Grünanlagen entlang der Simmeringer Hauptstraße sowie der Braunhuberpark und Herderpark mit Familienbad. Prater (ca. 15 Min.) und Donauinsel (ca. 25 Min.) sind gut mit dem Rad erreichbar. Die Lage verbindet urbane Infrastruktur mit hoher Lebensqualität und optimaler Erreichbarkeit.

Zur Miete steht eine helle und sehr gut geschnittene 2-Zimmerwohnung mit Loggia im 1. Obergeschoss eines modernen Neubauprojekts im 11. Bezirk.

**Eckdaten:**

Wohnfläche: ca. 41,15 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Loggia: 1, ca. 2,15 m<sup>2</sup>

Balkon: 1, ca. 5,17 m<sup>2</sup>

Küche: Einbauküche - offene Wohnküche

Badezimmer: 1, mit Dusche und WM



Badezimmer Verbau vom Tischler: ja

WC: ja - separat mit Handwaschbecken

Abstellraum: ja, 1

Stock: 1. Obergeschoss

Heizung: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung

Fahrradraum: ja

Keller: Ja

Lift: ja

### **Beschreibung:**

Diese stilvolle Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und ein modernes Wohnambiente. Beim Betreten empfängt Sie ein einladender Vorraum, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Rechtsbefindet sich ein separates WC mit Handwaschbecken – praktisch für Gäste und den Alltag. Geradeaus öffnet sich der lichtdurchflutete Wohnbereich, der Küche, Essplatz und Wohnzimmer harmonisch vereint. Hier entsteht ein offener, freundlicher Raum, der sowohl zum Entspannen als auch zum geselligen Beisammensein einlädt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Loggia – ein geschützter Freiraum, der zum Verweilen im Freien einlädt, ganz gleich bei welchem Wetter. Das Schlafzimmer, das ebenfalls direkt vom Wohnzimmer aus begehbar ist, bietet nicht nur angenehme Ruhe, sondern verfügt auch über ein eigenes, modernes En-Suite-Badezimmer mit Dusche – ideal für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Mit ihrer klaren Raumaufteilung, den hochwertigen Ausstattungsdetails und der hellen Wohnatmosphäre ist diese Wohnung ein Zuhause, das durch Stil und Funktionalität gleichermaßen überzeugt. Ein Wohntraum für Singles, Paare oder alle, die modernes Wohnen mit cleverem Grundriss schätzen!

**Bei den Bildern handelt es sich um Referenz Bilder aus der Liegenschaft!**

**Kosten:**

Brutto HMZ: € 977,50 inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kautions: 3 BMM

Provision: keine - wird vom Vermieter bezahlt

Garage: € 114,- inkl. Betriebskosten und gesetzliche USt. - optional anmietbar solange der Vorrat reicht

**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.**

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m



**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap