

EXKLUSIVE 2 ZIMMER NEUBAUWOHNUNG | MIT BALKON IN DEN GRÜNEN INNENHOF



Objektnummer: 4950

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

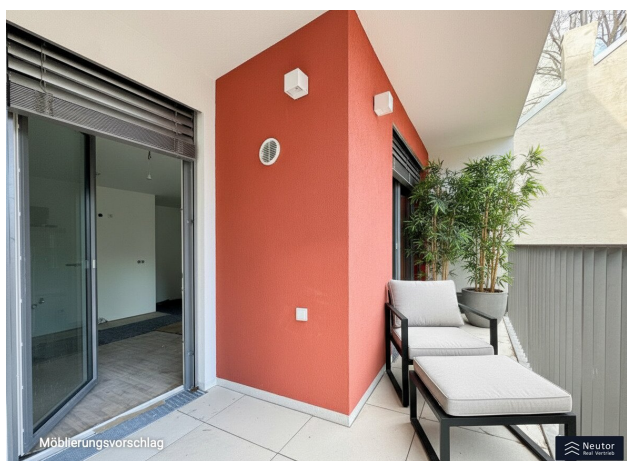
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grillgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,15 m ²
Nutzfläche:	48,47 m ²
Gesamtfläche:	48,47 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	772,71 €
Kaltmiete	863,64 €
Betriebskosten:	90,93 €
USt.:	86,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

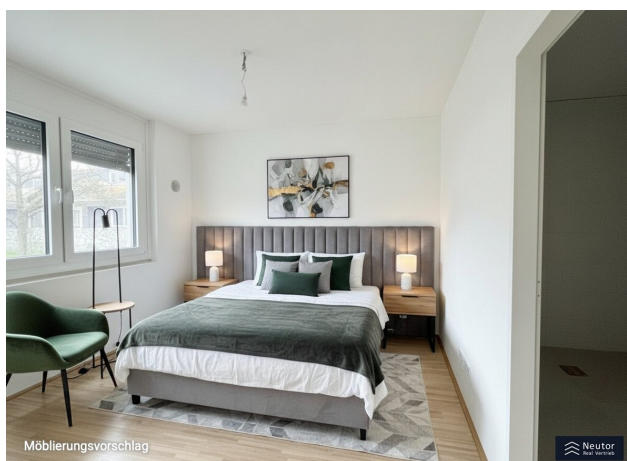






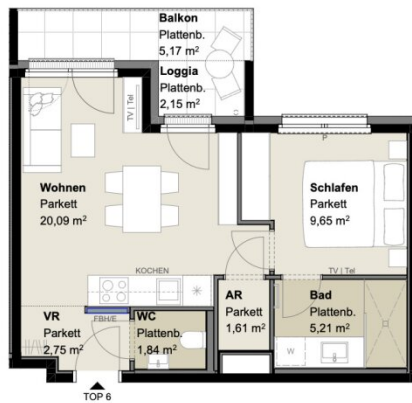
Schematische Darstellung der Küche











≡ neutor real

+43 1 532 37 30

office@neutorreal.at

neutorreal.at

ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT NORDOST



ÜBERSICHTSPLAN 1.OBERGESCHOSS



Top 6 **1.Obergeschoss**

Wohnnutzfläche 41,15m²
Balkon 5,17m²
Loggia 2,15m²

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 **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.

Die Fertigstellung und Bezugsbereitschaft des Projekts ist der 01. Mai 2026.

Da es sich noch um eine Baustelle handelt, können einzelne Objekte nur nach Voranmeldung besichtigt werden. Ein Musterraum steht zur Verfügung und kann nach Terminvereinbarung besichtigt werden.

Lage:

Die Liegenschaft in der Grillgasse überzeugt durch ihre 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 m²

Zimmer: 2

Loggia: 1, ca. 2,15 m²

Balkon: 1, ca. 5,17 m²

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!

Kosten:

Brutto HMZ: € 950,00 inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kaution: 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.

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 <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