

**EXKLUSIVE 3 ZIMMER WOHNUNG IM 3. STOCK | INKL.
SCHÖNER LOGGIA | ERSTBEZUG AB 01. MAI**



Objektnummer: 4949

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:	77,57 m ²
Nutzfläche:	79,18 m ²
Gesamtfläche:	79,18 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	1.480,00 €
Kaltmiete (netto)	1.182,55 €
Kaltmiete	1.345,45 €
Betriebskosten:	162,90 €
USt.:	134,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



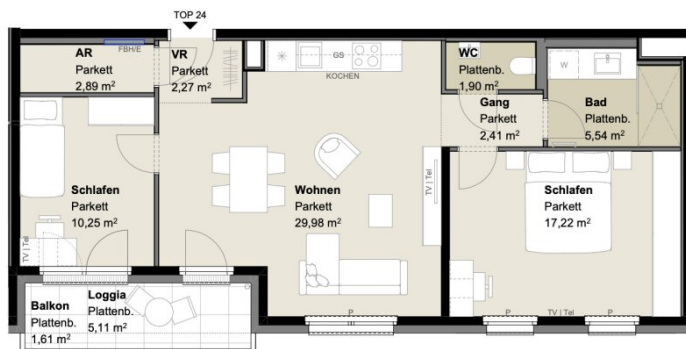












neutor real

+43 1 532 37 30
office@neutorreal.at

neutorreal.at

ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT NORDOST



ÜBERSICHTSPLAN 3.OBERGESCHOSS



Top 24 **3.Obergeschoss**

Wohnnutzfläche	72,46m ²
Balkon	1,61m ²
Loggia	5,11m ²

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE

0 1 2 3 4m

DATUM: 28.07.2025

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 Circa - 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 gut geschnittene 3-Zimmerwohnung mit Loggia und Balkon im 3. Obergeschoß eines modernen Neubauprojekts im 11. Bezirk.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 72,46 m²

Zimmer: 3

Loggia: ca. 5,11 m²

Balkon: ca. 1,61 m²

Küche: Einbauküche - offene Wohnküch

Badezimmer: mit Dusche, Verbau vom Tischler und Waschmaschinenanschluss

WC: ja - separat mit Handwaschbecken

Abstellraum: ja, 1

Stock: 3. Obergeschoss

Heizung: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung

Fahrradraum: ja

Keller: Ja

Lift: ja

Beschreibung:

Beim Betreten werden Sie von einem einladenden Vorraum empfangen, der Platz für eine Garderobe und persönliche Akzente bietet. Rechts befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Haushaltsgeräte oder Alltagsutensilien schafft. Geradeaus öffnet sich der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich, in dem Küche, Essplatz und Wohnzimmer harmonisch ineinander übergehen. Die offene Gestaltung schafft ein angenehmes Raumgefühl und lädt zum Kochen, Entspannen und Verweilen ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Loggia – ein geschützter Außenbereich, der sich ideal für ruhige Momente im Freien eignet. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich eines der beiden Schlafzimmer, das ebenfalls einen direkten Zugang zur Loggia bietet – perfekt als Rückzugsort mit viel Tageslicht. Über einen kurzen Gang im Wohnzimmer erreichen Sie außerdem ein separates WC mit Handwaschbecken sowie das modern ausgestattete Badezimmer mit einer komfortablen Dusche, einem eleganten Tischlervorbau und integriertem Waschmaschinenanschluss. Ein weiteres, ruhig gelegenes Schlafzimmer ergänzt das Raumangebot und eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Mit ihrer cleveren Raumaufteilung, hochwertigen Ausstattung und der freundlich-hellen Atmosphäre bietet diese Wohnung ein Zuhause, das Stil, Komfort und Funktionalität auf gelungene Weise vereint – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die modernes Wohnen zu schätzen wissen.

Kosten:

Brutto HMZ: € 1.480,00 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