| PROVISIONSFREI | PROJEKT: GRÜNBLICK | U2-STADION | ERSTBEZUG |



Objektnummer: 1152243

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meiereistraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	103,32 m²
Nutzfläche:	143,04 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.550.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

T +43 660 302 61 70




















DECUS
IMMOBILIEN

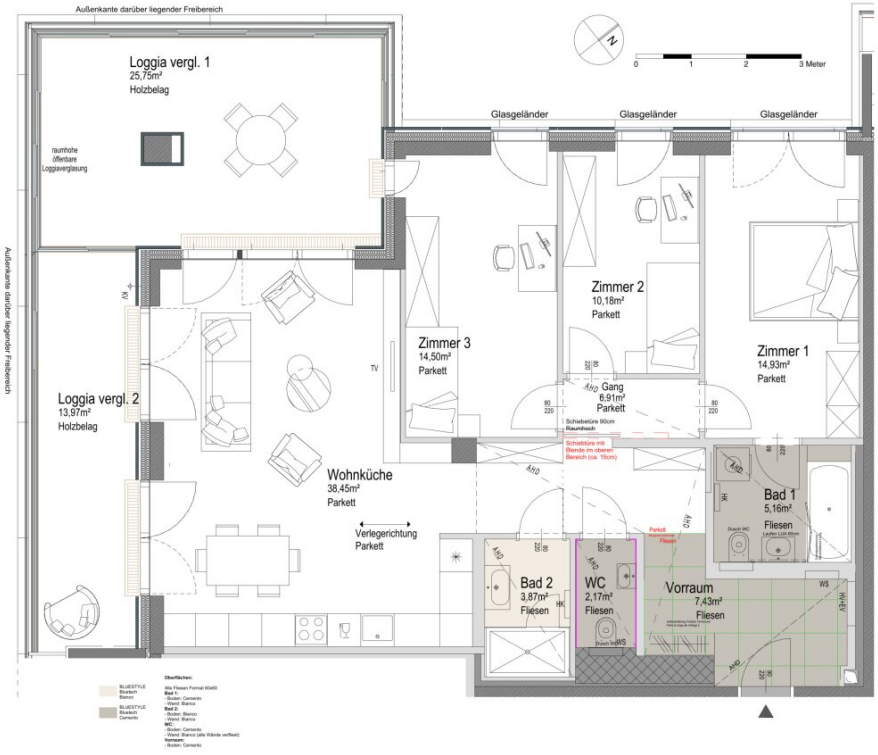

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
ZUGANG


DECUS
IMMOBILIEN
A
00
00

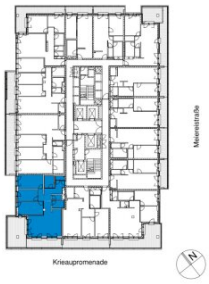

DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

G… Vierter Zwei…

12. Obergeschoss **TOP** 171



Objektbeschreibung

Exklusive 4-Zimmer-Wohnungen mit großzügigen Freiflächen

Informationen zum Objekt & Ausstattung

Wenn es um zeitgemäßes, urbanes Wohnen geht, eröffnet das Wohnprojekt **Grünblick im Viertel Zwei** faszinierende Perspektiven – für den individuellen Lebensstil, für Rückzug und Entspannung ebenso wie für Freizeit und Gemeinschaft.

Insgesamt umfasst das Projekt rund **340 Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Größen**, die ein breites Spektrum an Wohnbedürfnissen abdecken: von effizient geschnittenen Singlewohnungen bis hin zu großzügigen Familienwohnungen. Allen gemeinsam ist die hochwertige Ausführung, die klare architektonische Linie und die außergewöhnliche Lage im **autofreien Viertel Zwei**, unmittelbar angrenzend an den **Grünen Prater**.

Das markante Gebäude überzeugt durch seine **gestaffelte Bauweise**, großzügige Auskragungen und weitläufige, teils verglaste Freiflächen. Die Architektur sorgt für optimale Belichtung, spannende Blickbeziehungen und ein offenes, modernes Wohngefühl.

Ein wesentliches Qualitätsmerkmal von Grünblick sind die **umfangreichen Allgemein- und Servicebereiche**, die das Wohnen auf ein neues Niveau heben:

- Repräsentative, hochwertig gestaltete **Hauseingangsbereiche**
- Großzügige, helle **Erschließungszonen**
- Mehrere **Aufzugsanlagen** mit barrierearmem Zugang zu allen Ebenen
- Modern ausgeführte **Stiegenhäuser**
- **Concierge-Service** für zusätzlichen Komfort und Servicequalität
- **Tiefgarage** mit direktem Hauszugang
- Allgemeine **Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume**
- Eigene **Kellerabteile** für jede Wohnung

Ein besonderes Highlight des Projekts ist der exklusive **Wellness- und Freizeitbereich am Rooftop**:

- **Outdoor-Pool** mit spektakulärem Ausblick
- **Fitnessraum**
- **Panorama-Sauna**
- **Dining Room** mit Außenterrasse

Diese außergewöhnlichen Gemeinschaftsflächen bieten einzigartige Ausblicke über die Stadt und den Prater und verbinden Erholung, Aktivität und Gemeinschaft auf höchstem Niveau.

Die zum Verkauf stehenden Wohnungen **Top 171, Top 172 und Top 173** sind großzügig geschnittene **4-Zimmer-Wohnungen** mit durchdachten Grundrissen, hellen Wohnräumen und **privaten Freiflächen** wie Loggien oder Balkonen. Sie eignen sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Ausstattungsmerkmale der Wohnungen (Auszug):

- Hochwertige **Echtholzparkettböden** in Wohn- und Schlafräumen
- **Großformatige Feinsteinzeugfliesen** in Vorraum, Bädern und WC
- **Fußbodenheizung** mit individueller Raumregelung
- Moderne **Sanitärausstattung** namhafter Hersteller
- Badezimmer mit Badewanne und/oder Dusche
- Elektrische **Handtuchheizkörper**
- Großzügige Fensterflächen für optimale Belichtung
- Verglaste Loggien und Balkone mit hochwertigen Belägen
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

Das Projekt Grünblick verbindet hochwertige Bauqualität mit einem ganzheitlichen Wohnkonzept und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort, Funktionalität und Lebensqualität.

Raumprogramm – Top 171

Wohnfläche: ca. **103,32 m²**

Freiflächen:

- Loggia (verglast): ca. **25,75 m²**
- Loggia (verglast): ca. **13,97 m²**

Raumaufteilung:

- **Wohnküche:** ca. **38,45 m²**
- **Zimmer 1:** ca. **14,93 m²**
- **Zimmer 2:** ca. **10,18 m²**
- **Zimmer 3:** ca. **14,50 m²**
- **Bad 1:** ca. **5,16 m²** (Badewanne)
- **Bad 2:** ca. **7,43 m²** (Dusche)
- **Separates WC:** ca. **2,17 m²**
- **Vorraum:** ca. **3,87 m²**
- **Gang:** ca. **6,91 m²**

Die Wohnung bietet eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereichen, zwei vollwertige Bäder sowie außergewöhnlich großzügige Freiflächen mit hohem Erholungswert.

KFZ Stellplatz: Es kann ein **Stellplatz für zzgl. EUR 70.000,-** erworben werden.

Ein **Motorradstellplatz** kann um **EUR 20.000,-** zzgl. erworben werden.

Lage

Das Wohnprojekt **Grünblick** befindet sich im **2. Wiener Gemeindebezirk (Leopoldstadt)**, im begehrten **Viertel Zwei**, unmittelbar bei der **U-Bahn-Station Stadion (U2)**. Die Lage verbindet urbane Infrastruktur mit außergewöhnlicher Nähe zur Natur.

Verkehrsanbindung & Mobilität

Die fußläufig erreichbare **U2-Station Stadion** bietet eine schnelle und direkte Anbindung an die Wiener Innenstadt:

- **Praterstern** in wenigen Minuten
- **Schottentor** in rund 10 Minuten

Ergänzt wird das Angebot durch Bus- und Straßenbahnlinien sowie eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Rad- und Fußwege sind optimal ausgebaut und unterstreichen den autofreien Charakter des Viertels.

Infrastruktur & Nahversorgung

Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten**, Supermärkte, Apotheken, Drogerien sowie Dienstleister des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind rasch erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Freizeit, Erholung & Natur

Der **Wiener Prater** als eines der größten innerstädtischen Erholungsgebiete Europas liegt direkt vor der Haustüre. Ob Spaziergänge, Sport, Radfahren oder entspannte Stunden im Grünen – die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig. Zusätzlich bieten die **Donauinsel**, das **Ernst-Happel-Stadion** sowie zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen ein breites Angebot.

Kulinarik

Die Leopoldstadt und das Praterumfeld bieten eine abwechslungsreiche **kulinarische Vielfalt** – von traditionellen Wiener Kaffeehäusern und Wirtshäusern bis hin zu moderner Gastronomie und internationaler Küche. Die Nähe zu urbanen Hotspots und gleichzeitig zur Natur macht diese Lage besonders lebenswert.

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

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <250m
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 <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap