

## **Grünblick Viertel Zwei – Voll möblierte 2-Zimmer-Wohnung im 15. Stock mit Balkon & Fernblick**



Titelbild

**Objektnummer: 1799/242**

**Eine Immobilie von Die IMMOREI**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meiereistraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,26 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	52,39 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	2.099,00 €
Kaltmiete (netto)	1.760,00 €
Kaltmiete	1.873,00 €
Betriebskosten:	113,00 €
Heizkosten:	226,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









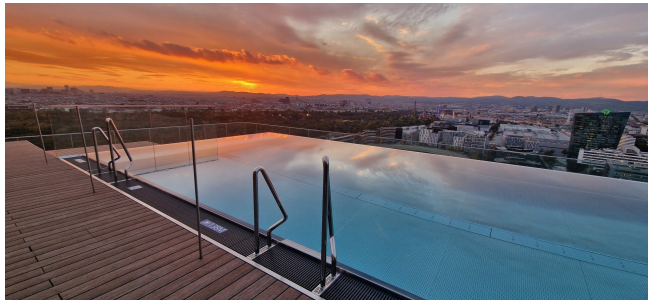










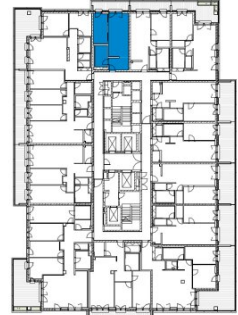
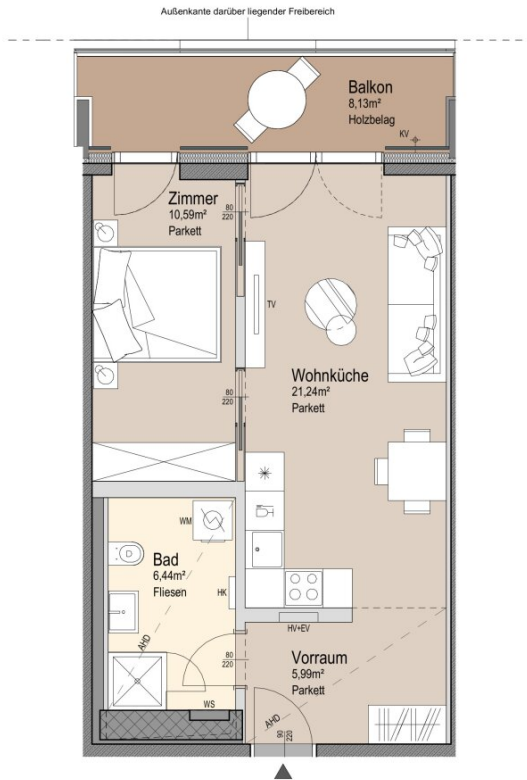






# Grünblick im Viertel Zwei

1020 Wien, Meiereistrasse 14  
15. Obergeschoss



Wohnfläche 44,26 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,13 m<sup>2</sup>  
Gesamt 52,39 m<sup>2</sup>

**value one**  
www.value-one.com

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	PFT	..... Pflanztopf
AR	..... Abstellraum	WM	..... Waschmaschine
EV	..... Elektroverteiler	VR	..... Vorraum
HK	..... Heizkörper	WS	..... Wohnungsstation
HV	..... Heizkreisverteiler	SEM	..... Seitenmarkse, (Änderungen hinsichtlich Anzahl und Positionen vorbehalten)
DB	..... Durchbruch		
KV	..... Klempnerstift		

**Beratung und Verkauf:**  
value one development GmbH,  
Am Grünen Prater 2, A-1020 Wien  
Telefon: +43 1 217 121-640,  
E-Mail: wohnen@value-one.com

**Planverfasser:** Architekturbüro Zechner & Zechner ZTGmbH, Stumpfergasse 14/23 in 1060 Wien  
**Leading Architect:** Mario Cucinella Architects s. r. l.

**Bemerkung:**  
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht planmäßig. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baupräzision ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, Wc's etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

Planstand 12.06.23



## Objektbeschreibung

### **Modernes Wohnen im 15. Liftstock mit Fernblick – Mietwohnung im Projekt „Grünblick“!**

Zur Vermietung gelangt eine **hochwertige, modern ausgestattete 2-Zimmer-Balkonwohnung im 15. Liftstock** eines architektonisch herausragenden Neubauprojekts (Baujahr 2023) in bester Lage des 2. Bezirks. Die Wohnung befindet sich in der **Meiereistraße 14**, direkt am Grünen Prater im Wohnhochhaus Grünblick "Viertel Zwei", und vereint urbanes Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl auf höchstem Niveau.

Die Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 44,26 m<sup>2</sup> sowie einen ca. 8,13 m<sup>2</sup> großen Balkon mit nordöstlicher Ausrichtung** und beeindruckendem Blick über die Stadt und ins Grüne. Dank **raumhoher Fensterflächen und einer Raumhöhe von bis zu ca. 2,70 m** entsteht ein besonders helles, offenes Wohnambiente.

Die Ausstattung entspricht modernsten Standards: **Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung, hochwertige Parkettböden sowie eine voll ausgestattete Wohnküche** sorgen für höchsten Wohnkomfort. Die Wohnung wird **möbliert übergeben** und ist ab Juli 2026 bezugsfertig.

### **Raumaufteilung**

Vorraum (ca. 5,99 m<sup>2</sup>)

Wohnküche mit offenem Wohnbereich (ca. 21,24 m<sup>2</sup>) und Zugang zum Balkon

Schlafzimmer (ca. 10,59 m<sup>2</sup>)

Badezimmer mit Dusche und WC (ca. 6,44 m<sup>2</sup>)

Balkon / Loggia (ca. 8,13 m<sup>2</sup>, nordöstlich ausgerichtet)

### **Ausstattung**

Hochwertige Parkettböden (Wohnräume) & Fliesen (Sanitärbereiche)

Fußbodenheizung (Fernwärme)

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Raumhöhe bis ca. 2,70 m

Bodentiefe Fenster mit Sonnenschutz & Schallschutzverglasung

Voll ausgestattete Wohnküche

Möblierung inklusive (modern & neuwertig)

Lift im Haus

Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume

Smart-Home-Komponenten (App-Steuerung)

Video-Gegensprechanlage & Sicherheitsfeatures

## **Gebäude & Projekt – Grünblick im Viertel Zwei**

Mit dem Projekt „**Grünblick**“ entsteht eines der modernsten Wohnquartiere Wiens – direkt am Grünen Prater und eingebettet in das innovative Stadtentwicklungsgebiet „Viertel Zwei“.

Die Bewohner profitieren von einer Vielzahl exklusiver Annehmlichkeiten:

Rooftop-Bereich mit Outdoor-Pool, Panorama-Sauna und Relax-Zonen

Fitnessraum mit moderner Ausstattung

Concierge-Service in der Lobby

Working Spaces & Gemeinschaftsbereiche

Urban Gardening & begrünte Freiflächen

Dining Room mit Terrasse & Grillbereich

Kinder- und Jugendräume

Das Gebäude überzeugt zudem durch nachhaltige Bauweise (ÖGNI Gold), energieeffiziente Versorgung und eine moderne, lichtdurchflutete Architektur.

## **Lage & Infrastruktur**

Die Lage verbindet Natur, Freizeit und urbane Infrastruktur auf ideale Weise:

Direkt am Grünen Prater

Donauinsel in ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar

U2-Station „Stadion“ in unmittelbarer Nähe (ca. 15 Minuten ins Zentrum)

Stadion Center mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten

Restaurants, Cafés, Sportanlagen, Schulen und Ärzte fußläufig erreichbar

Ruhige Wohnlage bei gleichzeitig hervorragender Anbindung.

## **Mietkonditionen**

Gesamtmiete: € 2.099,00

Miete: € 1.760,00

Betriebskosten: € 113,00

Heizkosten: € 113,00

Warmwasser: € 113,00

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietdauer: 3 Jahre mit Verlängerungsoption

Kündigungsverzicht: 1 Jahr

Bezugsfertig: ab 05.07.2026

## **Sonstiges**

15. Liftstock

Neubau (2023)

Barrierefrei & seniorengerecht

Möbliert

Sehr gute Lagebewertung

Tiefgaragenplätze optional anmietbar

Sehr gute Energiekennwerte (HWB: A, fGEE: A)

## Fazit

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre **hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und exklusive Lage im Grünen bei gleichzeitig perfekter Anbindung**. In Kombination mit den umfangreichen **Amenities des Projekts „Grünblick“** ergibt sich ein Wohnkonzept, das sowohl für Singles als auch Paare oder berufstätige Stadtmenschen ideal geeignet ist.

Ein Zuhause, das **Urbanität, Komfort und Natur** auf seltene Weise vereint.

**Entdecken Sie die Wohnung bequem vorab mit unserer 360°-Online-Tour [Klicke hier!](#) – und erleben Sie bei einer Besichtigung selbst, was dieses Zuhause so besonders macht.**

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihre unverbindliche Besichtigung – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter **+43 660 494 65 15** oder [arifaj@immorei.at](mailto:arifaj@immorei.at)

**WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Die Wohnung ist aktuell vollständig möbliert. Die Möbel müssen **nicht zwingend mitgemietet** werden, wäre aber von Vorteil für Mieter und Vermieter. Eine teilweise oder vollständige Übernahme der Möblierung ist nach Absprache möglich.

### **Unverbindliche Kostenübersicht:**

Die angeführten Kosten für Heizung, Kaltwasser, Kanal und Warmwasser basieren auf den Abrechnungen des Vorjahres und dienen ausschließlich als **unverbindliche Richtwerte**. Die tatsächlichen Kosten können je nach persönlichem Verbrauch, Energiepreisentwicklung und Abrechnungsperiode abweichen. Eine Haftung für die tatsächliche Höhe der laufenden Kosten wird nicht übernommen.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass **ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis** besteht und wir **nicht als Doppelmakler agieren**.

Das **Bestellerprinzip** kommt zur Anwendung – das bedeutet, dass **keine Maklerprovision für Mieter:innen** anfällt (ausgenommen Suchaufträge).

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