

**GRÜNBlick Erstbezug: Top ausgestattete und möblierte
Terrassenwohnung_Infinity-Pool, Sauna und Gym
inklusive**



Grünblick_Top18_Terrasse_Stadion

Objektnummer: 583299

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 17,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	1.943,12 €
Kaltmiete (netto)	1.378,50 €
Kaltmiete	1.652,75 €
Betriebskosten:	233,23 €
Heizkosten:	113,68 €
USt.:	176,69 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







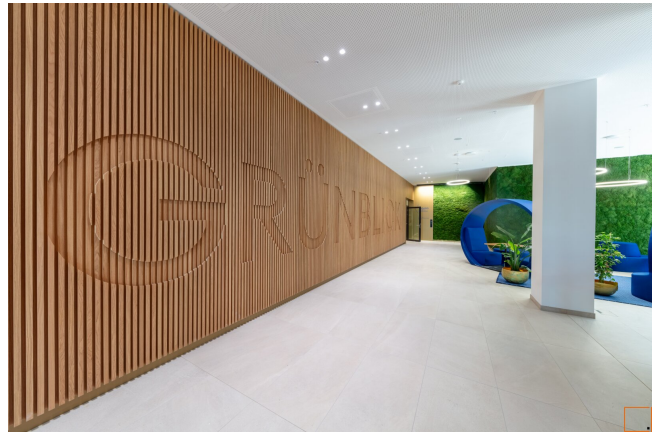










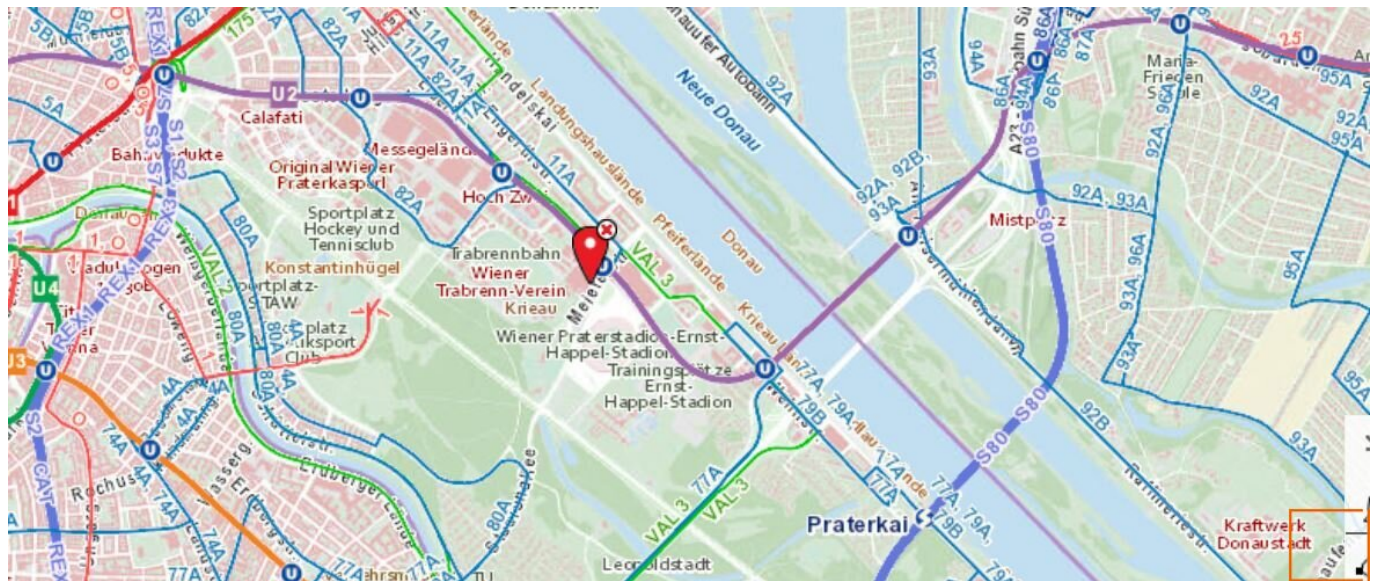




3 Mei

Änderungen infolge Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statistische und topographische Details sind nicht Inhalt der Skizze. Die Wohnungs- und Raumgrößen sowie Bemalungen in der Skizze als auch im Angebot/Unterlagen sind Ciraaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauänderungen im Laufe der Zeit ändern. Die Skizze stellt keine verbindliche Leistungsbeschreibung dar. Die Ausführung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haushaltsmöbel und Sanitärkeramik (Badewanne, Wäschschle, WC's etc.) sind nicht Maß genau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert. Steckdosen, Lichtster und allgemeine Elektroinstallationen sind, sofern





Objektbeschreibung

STYLISCH MÖBLIERTE TERRASSENWOHNUNG IM GRÜNBLICK: Zweizimmerwohnung_Erstbezug_Infinity-Außenpool, GYM -

Das soeben fertiggestellte Luxusprojekt "Grünblick" ist "talk of the town" - und diese komplett möblierte Wohnung ist genau richtig für Sie, wenn Sie eine ultramoderne, nachhaltige Zweizimmerwohnung suchen, die über Ihre vier Wände hinaus Freizeit- und Wellness-Luxus in höchster Vollendung bietet.

Zudem können Sie den Working Space im Lobby-Bereich nutzen, Ihre Gäste empfangen und den Concierge-Service in Anspruch nehmen. Diese Adresse ist goldrichtig für Sie, wenn Sie im Grünen leben und Ihren CO2-Fußabdruck so klein wie möglich halten wollen, aber auch keine Annehmlichkeiten eines modernen Großstadtlebens verzichten möchten.

Über der zweigeschossigen Lobby thront diese gut geschnittene Zweizimmerwohnung mit äußerst großzügiger, teilweise überdachter Terrassenfläche und freiem Blick. Sie ist mit einer modernen Küche, einem schönen Bad, einer begehbaren Garderobe und einem getrennten WC ausgestattet und ist ein Erstbezug nach Errichtung.

Bei geöffneten Balkontüren können Sie die Konzerte oder Fußballspiele im Stadion mitverfolgen, bei geschlossenen Fenstern haben Sie durch die hochwertige Dreischeibenisolierung Ihre selbige Ruhe.

"Grünblick" setzt neue Maßstäbe und ist die Krönung aller Projekte im Viertel Zwei am Grünen Prater. Es wurde für Käufer geschaffen, die höchste Ansprüche an ihre Wohnung stellen und darüber hinaus Wellness, Fitness & Lifestyle im eigenen Gebäude auf noch nie dagewesenem Niveau erleben wollen. All das ist für Sie als Mieter dieser Luxus-Immobilie im Mietpreis inkludiert.

Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage:

Zur Wohnung gehört ein großer, bequemer Stellplatz in der hauseigenen Garage, der dazu gemietet werden muss. Die Kosten sind € 130,-- netto zuzüglich Betriebskosten von € 32,34 zuzüglich 20% Ust, die Gesamtmiete beträgt somit € 194,80 monatlich.

Alle Highlights auf einen Blick:

- großzügiger Empfangsbereich mit Sitzgruppen für Gäste und Working Spaces
- Concierge-Service
- Wellness-Bereich am Rooftop
- Fitness-Raum
- Panorama-Sauna mit Ruheraum
- großzügiger Umkleidebereich
- Dining Room mit Außenterrasse
- Outdoor-Infinity-Pool mit großzügigen Liegenflächen
- Kräutergarten
- Spielraum für Kinder
- Jugendraum
- begrüntes Atrium
- Autofreies Viertel Zwei
- nachhaltige Energieversorgung (85% des Wärme- und Kältebedarfs werden CO₂-emissionsfrei mit vorhandenen Energiequellen vor Ort erzeugt)
- Nachhaltigkeitszertifikat in Gold (ÖGNI)
- Paketboxen
- Anbindung an U2

Die Terrassenwohnung im 1. Obergeschoss

Die Terrassenwohnung auf der ersten Etage des Gebäudes thront über dem zweigeschossigen Empfangsbereich und Working Space. Auf knapp unter 60 m² Wohnfläche und fast 20 m² Terrassenfläche lässt es sich als Pärchen oder Single herrlich leben.

Raumaufteilung:

- großzügiger Vorraum mit Einbaukasten/Garderobe
- WC
- Wohnzimmer mit integrierter Küche und Ausgang auf die Terrasse
- Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- Bad vom Schlafzimmer aus begehbar
- Utility Room mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

Ausstattung:

- Bodentiefe Fenster mit Dreischeibenisolierung
- 2 Terrassentüren zur Terrasse
- Böden: hochwertiger, geölter Parkettböden (breite Dielen) im Wohn- und Schlafraum-Feinsteinzeug in den Nassräumen
- offene Wohnküche mit viel Stauraum und Markengeräten
- Badezimmer : Dusche, Waschbecken mit Unterschränk und Spiegel
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Utility-Room mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

- Vorraum/Garderobe ausgestattet
- Schlafzimmer mit begehbaren Garderobe
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung
- Terrasse mit Glasbrüstung
- Kellerabteil
- großzügiger Fahrradabstellraum
- Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage
- optional Einbauschränk im Schlafzimmer möglich

Vertragsabwicklungsgebühr:

einmalig € 250,00 exkl. Ust. für die Wohnung bzw. € 95,00 exkl. Ust. pro Stellplatz

Infrastruktur:

Sie wohnen in der Natur mitten in der Stadt und genießen das Beste aus beiden Welten.

Das Viertel Zwei mit seinen preisgekrönten Projekten ist ein perfekter Mix aus Wohn- und Bürogebäuden, einem Studentenheim, Hotels und einer der angesehensten Universitäten Wien, der WU.

Der Prater ist die "Grüne Lunge" Wiens und bietet unendliche Freizeitmöglichkeiten. Durch die Universität sowie die Headquarter namhafter Unternehmen, die hier ansässig sind, gibt es viele attraktive Restaurants, Cafés, Bäckereien, einen Supermarkt und Ärzte.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist exzellent. Die U-Bahn Station U2 (Station Stadion) liegt direkt vor Ihrer Tür und bringt Sie in kürzester Zeit in die Innenstadt oder verbindet Sie mit anderen öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Buslinien 11A, 77A und 79B sowie die Straßenbahn-Linie 1 stehen Ihnen zur Verfügung.

Jeder Wohnungssuchende hat andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese großartige Immobilie persönlich zeigen zu dürfen!

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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 <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap