

GARTENPARADIES IM GRÜNBLICK: die schönste Gartenwohnung mit Kräuterbeet



Grünblick_Eigengarten mit Kräuterbeet

Objektnummer: 583300

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,17 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	112,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 17,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	4.555,37 €
Kaltmiete (netto)	3.600,00 €
Kaltmiete	4.060,29 €
Betriebskosten:	460,29 €
Heizkosten:	80,95 €
USt.:	414,13 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









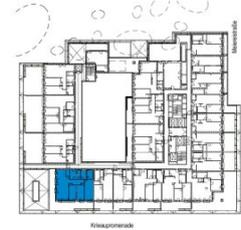






Grünblick im Viertel Zwei

1020 Wien, Meiereistrasse 14
01. Obergeschoss TOP 19



value
one
www.value-one.com

Erstellungsdatum: 29.07.2024

Anfrage 2+3: VZC9-OG01-TOP019-803&804 Index 01 Datum: 23.04.24

Anfrage 2+3: VZC9-OG01-TOP019-803&804 Index 02 Datum: 29.07.24

Angebots/VEBA-NR: VZC9-OG01-TOP019-VEBA02_803&804

zugehörige BW-BK 2: VZC9_...P-SOW_AUS_BK_POK_OG01_0019_02_A_2_MGR1.pdf

zugehörige BML 2: VZC9_...P-SOW_AUS_MA_BML_OG01_0019_02_A_2_MGR1.pdf

zugehörige BML 3: VZC9_...P-SOW_AUS_MA_BML_OG01_0019_02_A_3_MGR1.pdf

AHD.....	Abgehängte Decke	PFT.....	Pflanztopf
AK.....	Abstellraum	WM.....	Waschmaschine
EV.....	Elektroventilator	VR.....	Vorraum
HK.....	Heizkörper	WS.....	Wohnungstation
HV.....	Heizkreisverteiler	SEM.....	Spielematratze
DB.....	Durchbruch		(Änderungen hinsichtlich Anzahl und Positionen vorbehalten)
KV.....	Kemperventil		

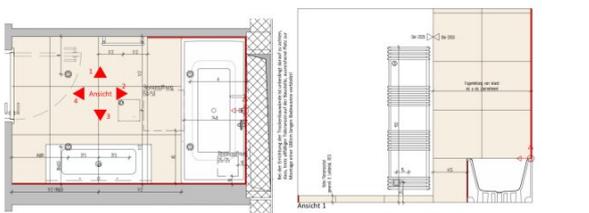
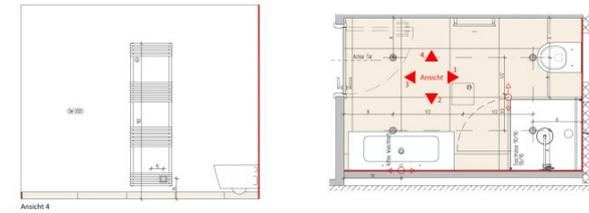
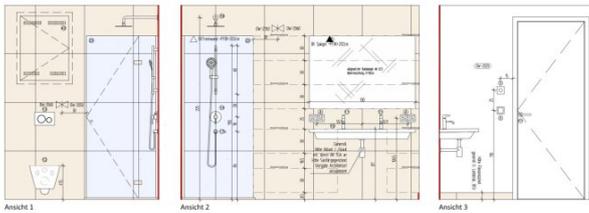
Skizze Grundrissanfrage Badtyp

Bemerkung:

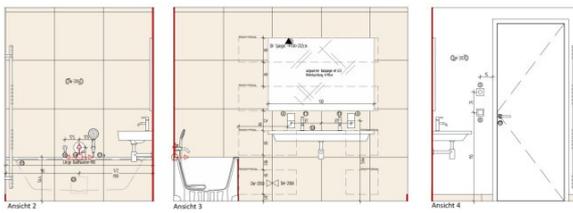
Änderungen mögliche Bauteilanzahl, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Strukturen und Bauteilanzahl, Details sind nicht final. Bei Änderungen der Bauteilanzahl und der Ausführung sind Änderungen der Stück- und auch in Angeboten und Leistungen und sind nicht bindend bei der Ausführung und Ausführung der Bauteile.
Dieser Skizze ist zum Anfertigen von Einbauelementen nicht geeignet.
Erstellung erfolgt in 2D und Ausführungsmessung.
Bauteilanzahl und Bauteilanzahl, Bauteilanzahl, Bauteilanzahl, etc. sind nicht Maßstab und definieren nur die Lage.
Einbauelemente sind nicht in Maßstab und sind nicht in Maßstab.
Bauteilanzahl und allgemeine Bauteilanzahl sind, wenn keine anderen Angaben gemacht, gemäß Standard anzunehmen.

Legende Badezimmer

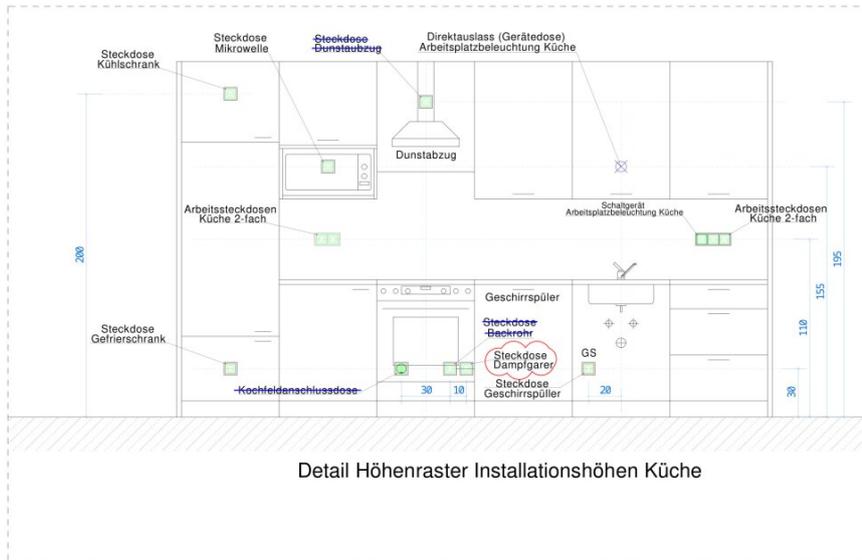
- Änderungen Bodenbelag
- Änderungen Wandbelag



Grundriss Bad Typ01, TOP 19
OG01



ACHTUNG bei Top019 sind die Anschlüsse für Backrohr, Dunstabzug und Herd als Bodenauslässe ausgeführt!



Detail Höhenraster Installationshöhen Küche

C							
B	29.06.22	Anmerkungen eingearbeitet		Libl			
A	07.06.22	Ersterfassung		Libl			
Rev.	Datum:	Änderung		Gez.:	Gepr.:	Gen.:	
gez.:	Libl	Ausgabedatum	Blatt-Nr.	Zeichnungs-Nr./Rev.	M:	1:10	
gep.:	Text	07.06.2022	003		Format:	A3	

PROJEKT:	Grünblick
Benennung:	Detailplan Systemhöhenraster Räume
	V2C9_-_T-53_AUS_DT_ELO_XXXX_0003_02_B_0_Systemhöhen

BOHM
 G E B Ä U D E T E C H N I K
 STADTBÄUMEISTER & GEBÄUDETECHNIK GMBH
 Leopold-Böhm-Strasse 12 Telefon +43(0)1 / 20 117 - 0
 1030 Wien / Österreich Telefax +43(0)1 / 20 117 - 112



Objektbeschreibung

GARTENWOHNUNG IM GRÜNBLICK: ERSTBEZUG mit 3 Schlafzimmern, Infinity-Außenpool, GYM & Sauna

Das soeben fertiggestellte Luxusprojekt "Grünblick" ist "the talk of the town" - und diese eine Wohnung hat ein Alleinstellungsmerkmal, das sie wirklich einzigartig macht:

Über der zweigeschossigen Lobby thront ein 112 m² großer Garten, der direkt vom Wohnraum der Top 19 begehbar ist - mit Blick auf die Trabrennbahn. Willkommen in der schönsten Gartenwohnung Wiens mit eigenem Gemüsebeet. Morgens aufwachen und im Garten das frische Gras unter den nackten Fußsohlen zu spüren, wenn Sie die Kräuter für Ihren Green Smoothie pflücken, hat wohl eine ganz eigene Qualität - ganz zu schweigen von einem Sundowner mit endlosem Blick - sogar für eine Hollywood-Schaukel fände sich im Garten leicht Platz.

Die Vierzimmerwohnung mit Eigengarten und Terrassen im 1. Obergeschoß in 10 Metern Höhe wird für 5 Jahre vermietet.

"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.

Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage:

Zur Wohnung gehören zwei bequeme Plätze in der hauseigenen Garage, die dazu vermietet werden. Die Kosten sind € 260,-- netto für beide Stellplätze zuzüglich Betriebskosten von € 64,68 zuzüglich 20% Ust, die Gesamtmiete beträgt somit € 389,62 monatlich.

Verbrauchsabhängige Kosten:

Für das Wasser wird ein Akonto von € 0,70 netto/m²/Wohnung vorgeschrieben, das bereits im angegebenen Mietzins enthalten sind. Die Kosten für Heizung und Kühlung werden separat bekannt gegeben.

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
- Garagenplätze im Haus
- 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 Gartenwohnung im 1. Obergeschoss

Die Gartenwohnung auf der ersten Etage des Gebäudes thront über dem zweigeschossigen Empfangsbereich und Working Space. Auf rund 115 m² Wohnfläche finden Sie eine Vierzimmerwohnung mit großem Wohn-Essbereich und 3 Schlafzimmern sowie Terrassen und einen 112 m² großen Eigengarten.

Raumaufteilung:

- großzügiger Vorraum mit Einbaukästen
- Garderobe
- klare Trennung in Wohn- und Privatbereich
- großer Wohn-Salon mit offener, U-förmiger Küche
- direkter Ausgang über zwei Flügeltüren auf die Terrasse und in den Garten
- Masterbedroom mit Garderobe und Ensuite-Bad
- 2 weitere Schlafzimmer
- 2. Badezimmer mit Badewanne
- Gäste-WC
- Utility Room mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

Ausstattung:

- Bodentiefe Fenster mit Dreischeibenisolierung
- 2 Terrassentüren zu Terrasse und Garten
- Böden: hochwertiger, geölter Parkettböden (breite Dielen) in den Wohnräumen -

- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- offene Wohnküche mit viel Stauraum und Markengeräten
 - Badezimmer 1: Dusche und Badewanne, WC, Doppel-Waschbecken mit Unterschrank und Spiegel
 - Badezimmer 2: Badewanne, Waschbecken mit Unterschrank
 - Gäste-WC mit Handwaschbecken
 - Utility-Room mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
 - Vorraum und Garderobe mit hochwertigen Einbauschränken
 - Begehbare Garderobe im Masterbereich
 - Fußbodenheizung und Deckenkühlung
 - raumhoch verglaste, öffenbare Loggia
 - Terrasse und Balkon mit Glasbrüstung
 - Kellerabteil
 - großzügiger Fahrradabstellraum
 - 2 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage

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