

**Exklusive 2 Zimmer Erstbezugswohnung inkl. Balkon,  
Poolnutzung, Fitnessraum & vielen Extras - Projekt  
Grünblick an der U2!**



**Objektnummer: 25995**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,76 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Gesamtmiete</b>	1.690,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.294,54 €
<b>Kaltmiete</b>	1.536,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	241,83 €
<b>USt.:</b>	153,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH



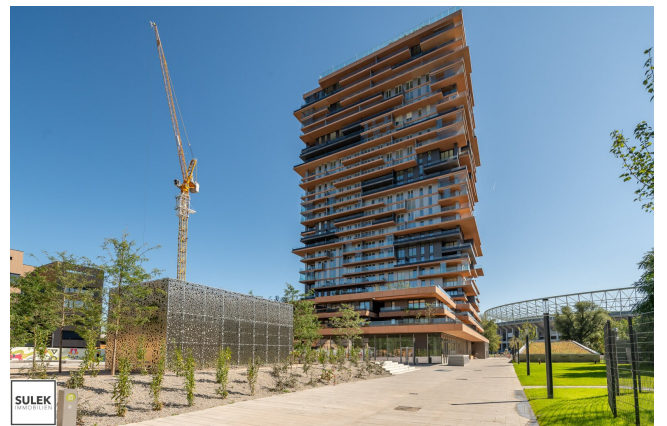




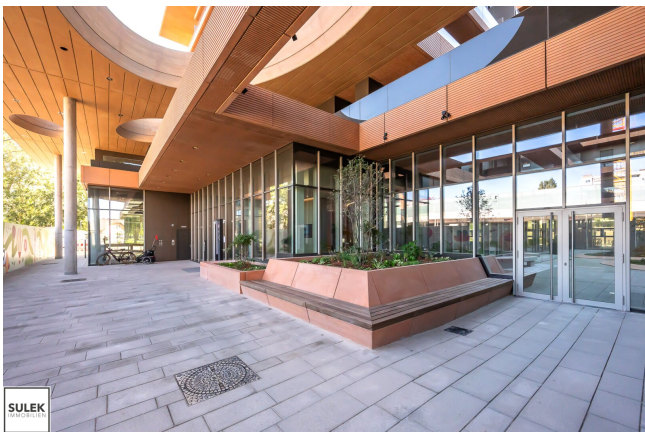








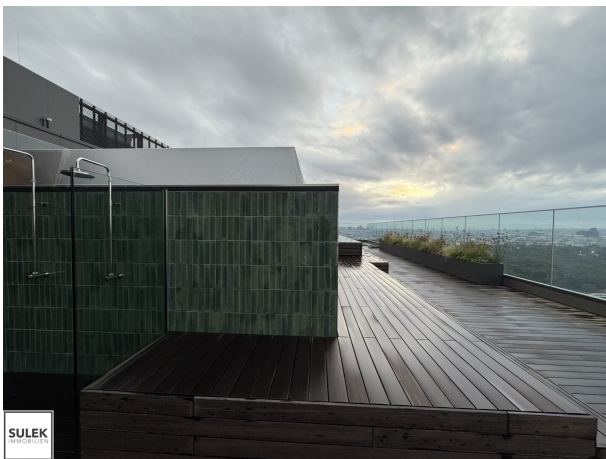






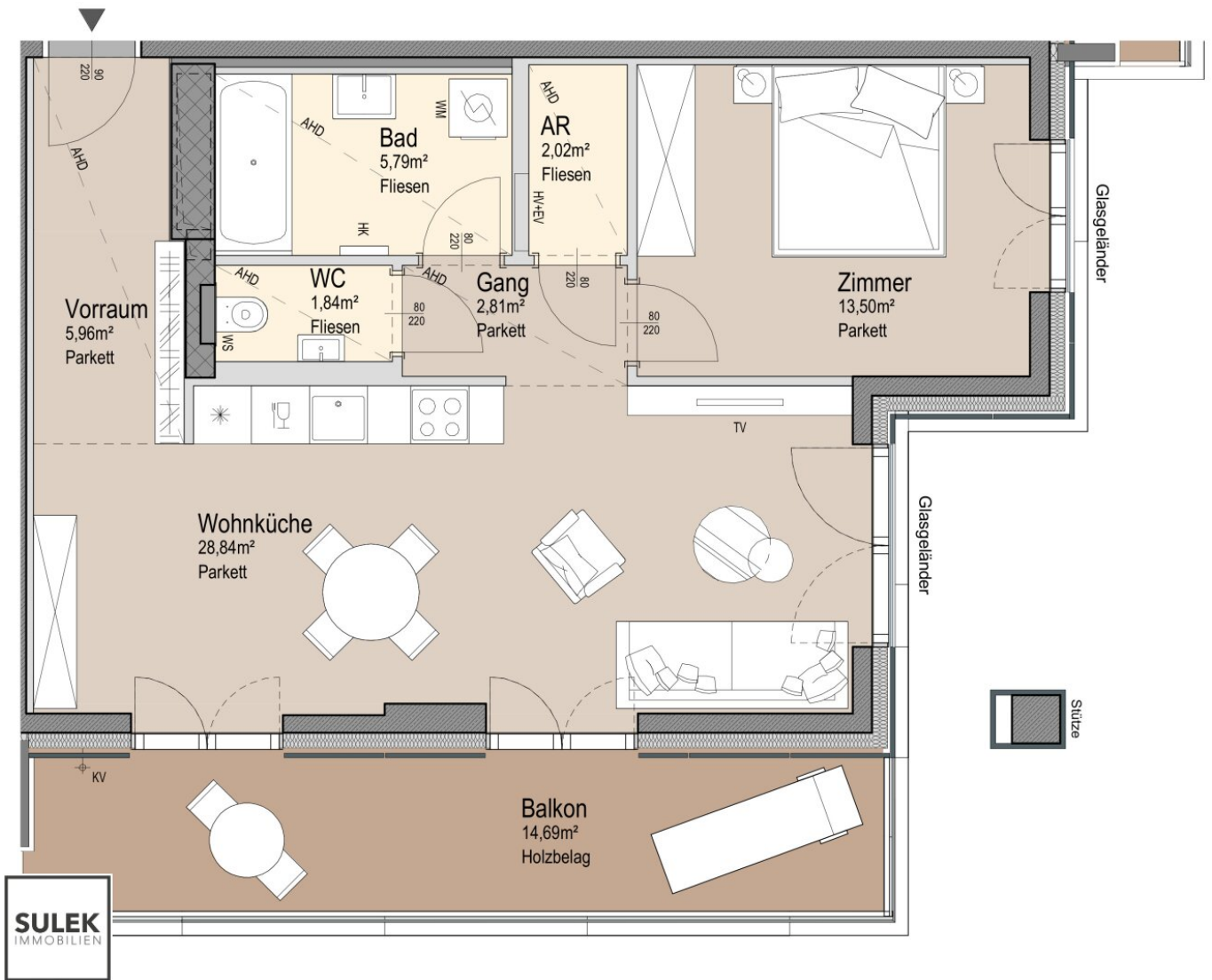








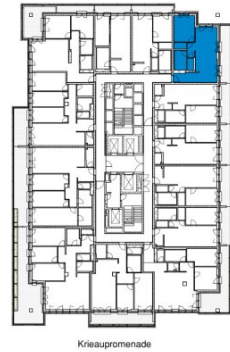






# Grünblick im Viertel Zwei

1020 Wien, Meiereistrasse 14  
7. Obergeschoss TOP 99



Wohnfläche 60,76 m<sup>2</sup>  
Balkon 14,69 m<sup>2</sup>  
Gesamt 75,45 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.

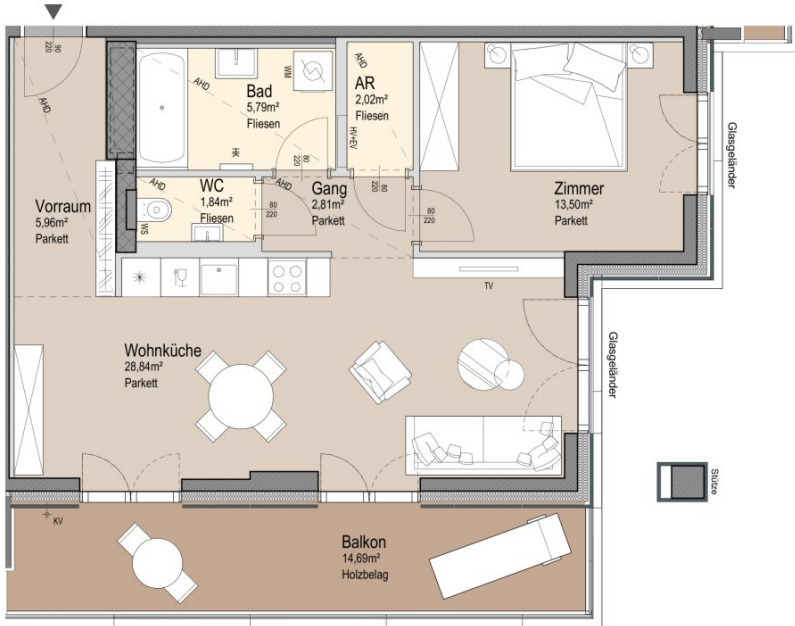
AHD..... Abgehängte Decke	PFT..... Pflanztrug
AR..... Abstellraum	WM..... Waschmaschine
EV..... Elektroventilator	VR..... Vorraum
HK..... Heizkörper	WS..... Wohnungstür
HV..... Heizkreisverteiler	SEM..... Seitenmarkise, (Änderungen hinsichtlich Anzahl und Positionen vorbehalten)
DB..... Durchbruch	
KV..... 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,  
Stumpelgasse 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 Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauteilanzahl ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Wäschschüssel, Wc's etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.



Außenkante darüber liegender Freibereich

Außenkante darüber liegender Freibereich

Glasgehländer

Stuze



Planstand 02.06.23

0 1 2 3 Meter

**SULEK**  
IMMOBILIEN

VT.3 04-CODE CONTACT

# Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

Bitte um Kontaktaufnahme über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Renner auswählen!).

Herzlichen Dank!

## Gebäude & Projekt.

### Grünblick – Ihr neues Zuhause im Viertel Zwei:

Willkommen in Wiens grünster Wohnadresse: Direkt am Grünen Prater und nur 15 Minuten mit der U2 vom Stadtzentrum entfernt, entsteht mit **Grünblick** ein modernes Wohnprojekt mit außergewöhnlicher Architektur und höchstem Wohnkomfort.

Die lichtdurchfluteten Wohnungen überzeugen mit **Raumhöhen ab 2,70 m**, hochwertigen Parkettböden, **Fußbodenheizung und Deckenkühlung**, großzügigen Freiflächen sowie einem **Smart-Home-System**.

Genießen Sie exklusive Annehmlichkeiten wie den **Rooftop-Pool mit Panorama-Sauna und Fitnessraum**, Urban Gardening, Working Spaces, Kinder- und Jugendräume sowie Concierge-Service in der stilvollen Lobby. Die Nutzung des Pools und des Fitnessraum ist inklusive - die Nutzung der Sauna wird separat verrechnet (bis zu 2 Buchungen à 3 Stunden pro Woche sind möglich - € 8,60 pro Stunde - bis zu 2 Wochen im Vorhinein buchbar).

Das autofreie **Viertel Zwei** bietet eine einzigartige Kombination aus Natur, Freizeit und urbanem Leben: der Grüne Prater vor der Haustüre, die Donauinsel in 5 Rad-Minuten, das Stadion Center mit 60 Shops gleich nebenan.

### Ein Zuhause mit Stil, Komfort und Nachhaltigkeit

- 90 m hohe, lichtdurchflutete Architektur (27 Etagen + 3 Untergeschosse)
- 340 Wohnungen
- Nachhaltigkeitszertifikat in Gold (ÖGNI), CO2-schonende Energieversorgung durch Anergienetz „Energie Krieau“
- 3-geschossige Tiefgarage (optional anzumieten: 1 x PKW-Abstellplatz € 180,- // E-Ladestation möglich)
- Fahrradstellplätze + Fahrradaufzug
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume



## Ausstattung & weitere Highlights im Haus

- Rooftop mit Outdoor-Pool, Panorama-Sauna, Relax-Bereich, Fitnessraum
- Dining Room mit Dachterrasse, Grillplatz
- Urban Gardening-Flächen
- Concierge-Service in der Lobby
- Working Spaces & WLAN in ausgewählten Allgemeinbereichen
- Kinder- und Jugendraum, Spielzimmer
- Großzügige Lobby, begrüntes Atrium, Vorplatz mit Baumhain & Wasserbecken
- Videokameras zur Sicherheit in den Allgemeinbereichen

## Wohnung.

- Hochwertige Parkettböden (Eiche)
- Fußbodenheizung + Deckenkühlung
- vollausgestattete **Küche**
- Holz-Alu-Fenster mit integriertem Sonnenschutz
- Sicherheitstüren mit Mehrfachverriegelung
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- großzügiger Balkon mit Holzbelag und Glasgeländer für mehr Weitblick (SO // Blickrichtung Stadion!)

## Raumaufteilung:

- Vorraum mit Zugang zur Wohnküche
- Wohnküche mit Ausgang zum Balkon
- südostseitig ausgerichteter, sonniger Balkon
- weiterführender Gang, darüber erreichbar:
- Schlafzimmer
- praktischer Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne, Handtuchheizkörper, Waschmaschinen-Anschluss
- separates WC mit Handwaschbecken

## Die Hundehaltung ist leider nicht gestattet!

## Lage & Infrastruktur.

- Adresse: Meiereistraße 14, 1020 Wien
- Direkt am Grünen Prater, Nähe Donauinsel (5 Min. mit dem Rad)
- U2-Station „Stadion“ vor der Haustüre – 15 Min. Fahrtzeit ins Zentrum
- Autofreies Stadtquartier „Viertel Zwei“
- Stadion Center mit über 60 Shops gleich nebenan
- Supermarkt & Kindergarten im Erdgeschoss (geplant)
- Restaurants, Sporteinrichtungen, Schulen, Kindergärten, Ärzte in Gehweite

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!**

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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