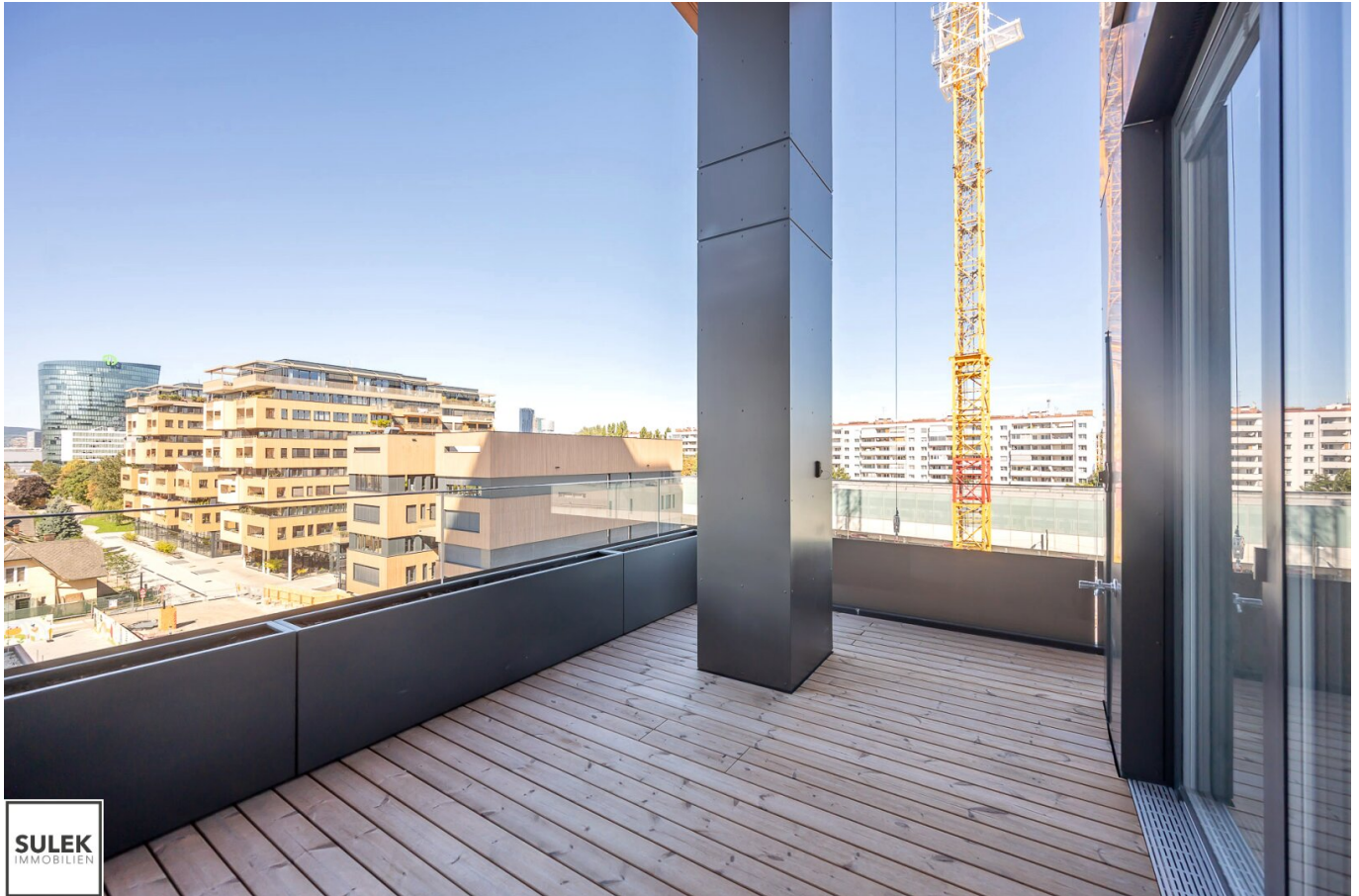


**Exklusiv Wohnen im Projekt Grünblick mit U2-Anbindung!  
3 Zimmer Erstbezugswohnung inkl. Balkon, Poolnutzung,  
Fitnessraum, uvm.!**



**Objektnummer: 25996**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

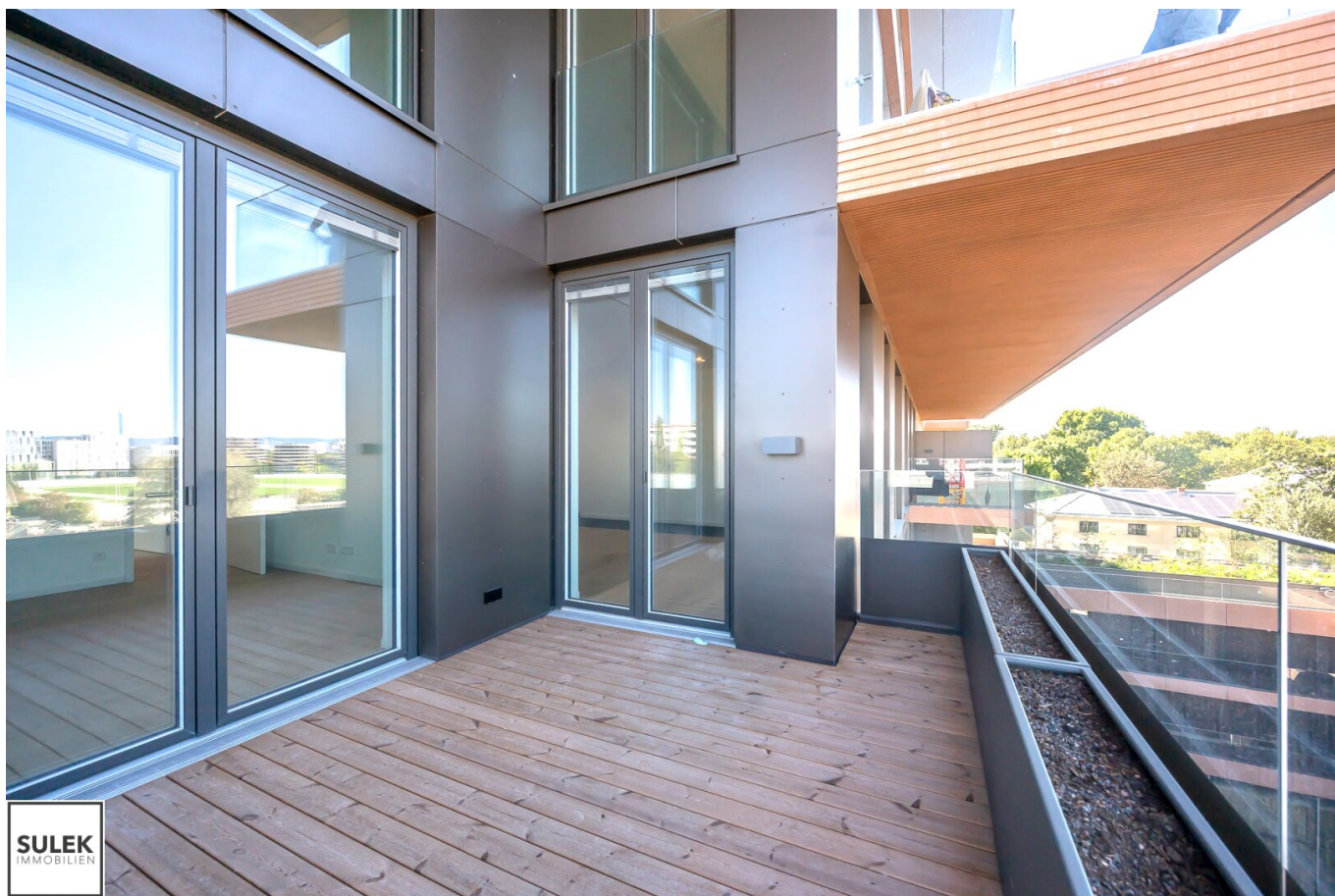
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,94 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Gesamtmiete</b>	2.400,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.859,36 €
<b>Kaltmiete</b>	2.181,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	322,45 €
<b>USt.:</b>	218,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**









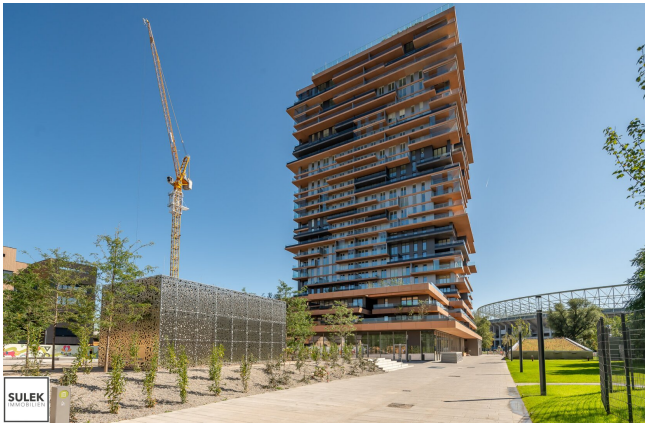


















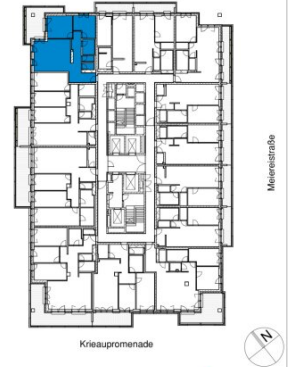
Außenkante darüber liegender Freibereich





## Grünblick im Viertel Zwei

1020 Wien, Meiereistrasse 14  
5. Obergeschoss **TOP 70**



Wohnfläche 76,94 m²  
Balkon 17,84 m²  
Gesamt 94,78 m²

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

Fensterläden sind raumhoch. In den Aufenthaltsräumen werden ichte Raumhöhen von min. 2,67m ausgeführt. In Bereich abgehängter Decken (AHD) Raumhöhe min. 2,37m.

AHD ..... Abgehängte Decke  
AR ..... Abstellraum  
EV ..... Elektroventilator  
HK ..... Heizkörper  
HV ..... Heizkreisverteiler  
DB ..... Durchbruch  
KV ..... Klempnerventil  
PFT ..... Pflanztrug  
WM ..... Waschmaschine  
VR ..... Vorraum  
WS ..... Wohnungstür  
SEM ..... Seitenmarkise, (Änderungen hinsichtlich Anzahl und Positionen vorbehalten)

**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 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 Ausstattungsbearbeitung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Wäschschüssel, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.



# 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 (42–140 m², 2–5 Zimmer)
- Nachhaltigkeitszertifikat in Gold (ÖGNI)
- CO2-schonende Energieversorgung durch Anergienetz „Energie Krieau“
- 3-geschossige Tiefgarage (optional anzumieten: 1 x PKW-Abstellplatz Nr. 77 € 180,- // E-Ladestation möglich)
- 850 Fahrradstellplätze + Fahrradaufzug
- Großzügige Kinderwagen- und Fahrradabstellräume

## **Ausstattung & 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
- Großzügige Freiflächen (Loggia, Balkon, Terrasse) mit Holzbelag
- Teilweise verglaste Loggien, Glasgeländer, Markisen
- Holz-Alu-Fenster mit integriertem Sonnenschutz
- Sicherheitstüren mit Mehrfachverriegelung
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- vollausgestattete Küche

## **Raumaufteilung:**

- zentraler Vorraum mit weiterführendem Gang
- Wohnküche mit Ausgang zum Balkon
- nord-/westseitiger Balkon
- rd. 14m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit Ausgang zum Balkon
- rd. 11m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss
- Badezimmer mit Badewanne und Handtuchheizkörper
- separates WC mit Handwaschbecken

## **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