

**GRÜNBLICK im "Viertel Zwei" ! Exklusive  
4-Zimmerwohnung mit 20 m<sup>2</sup> Loggia**



**Objektnummer: 90863**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meiereistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,37 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	A 21,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	3.637,65 €
Kaltmiete (netto)	2.861,00 €
Kaltmiete	3.306,95 €
Betriebskosten:	445,95 €
USt.:	330,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

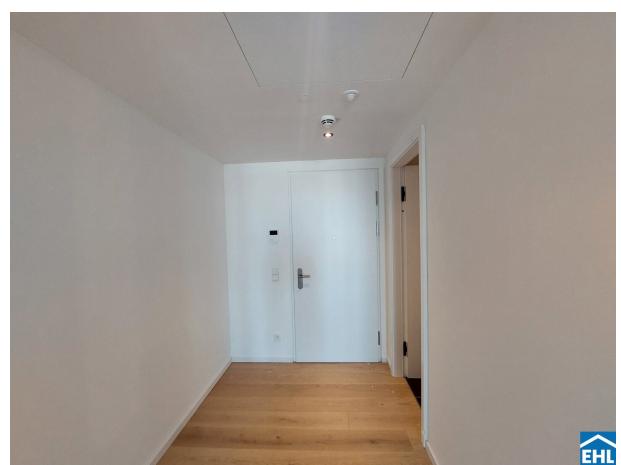
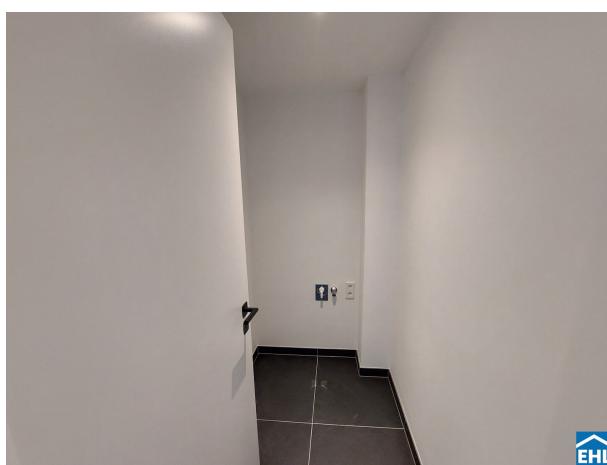


**Egon-Adrian Toth, B.A.**

EHL Wohnen GmbH











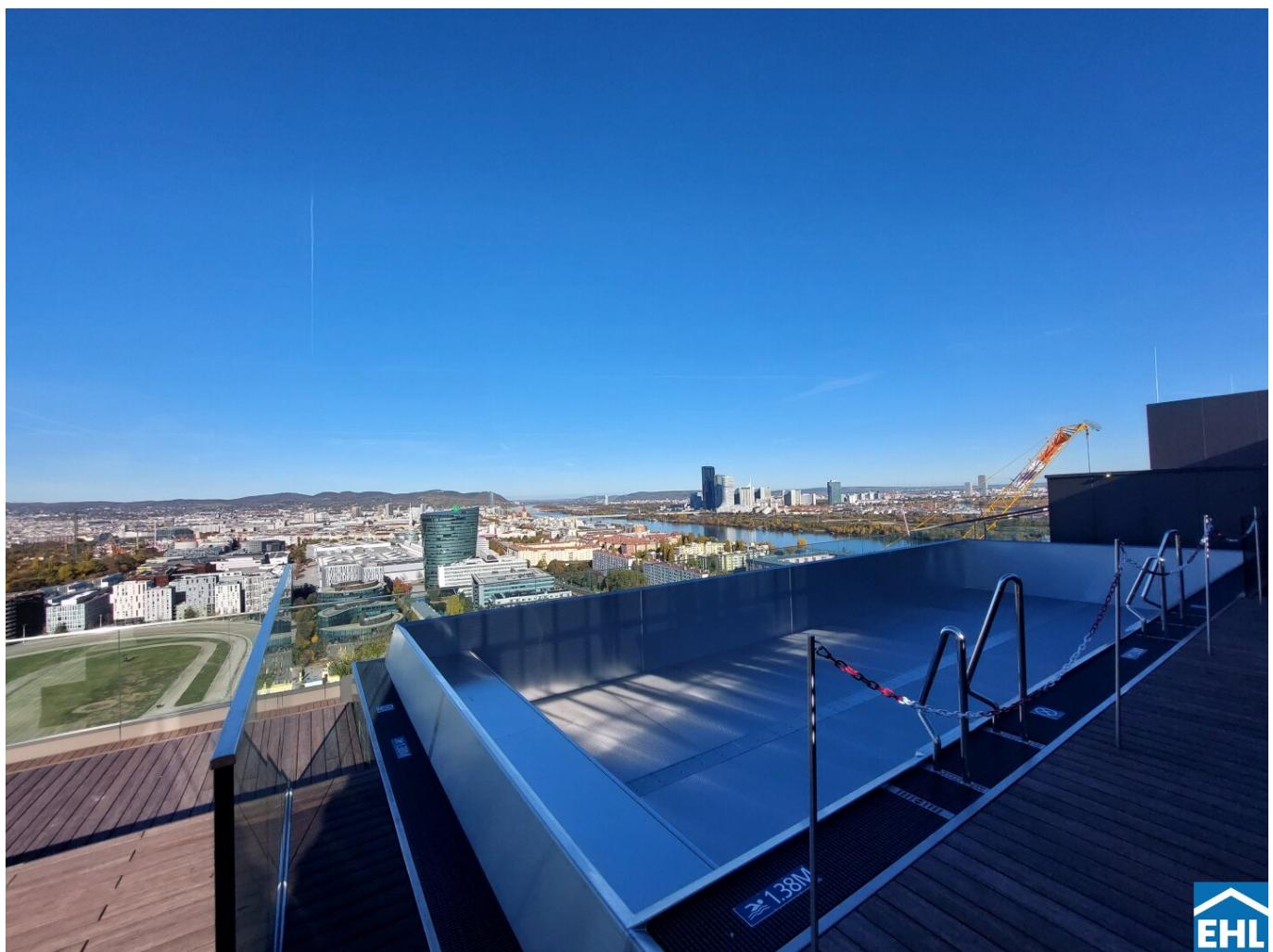
EHL



EHL



EHL



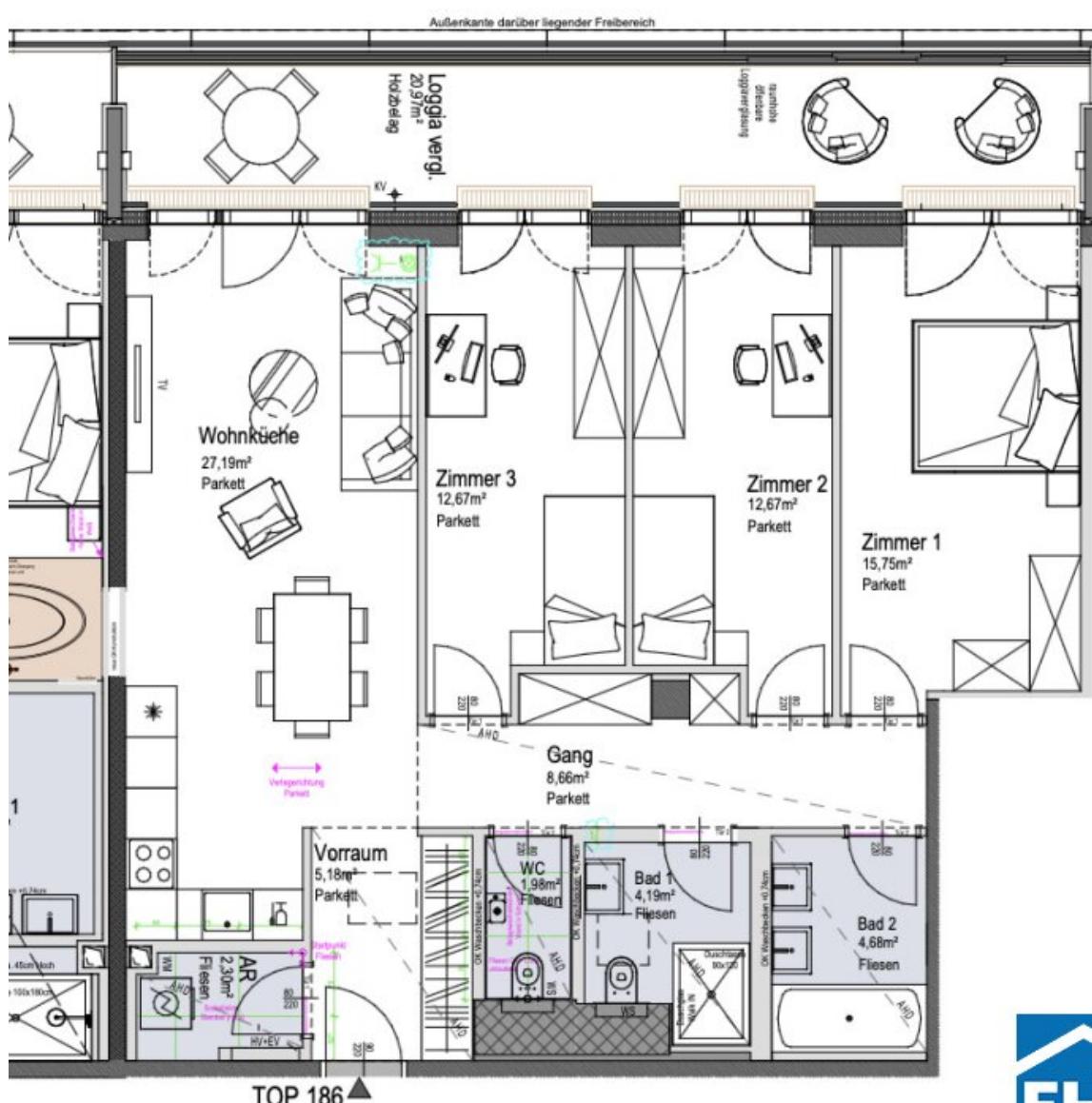
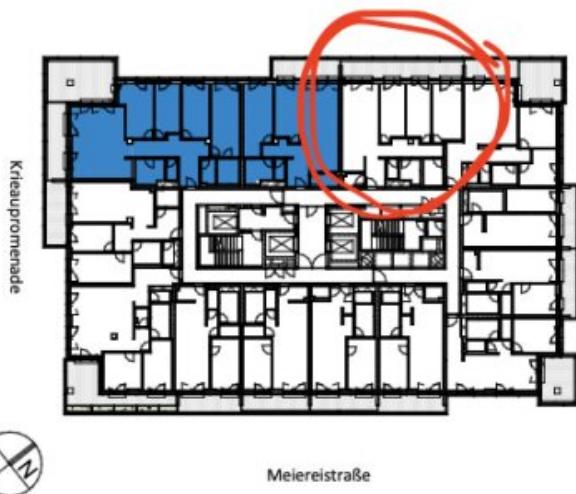
EHL



EHL

**value  
one**

15.03.24	
15.03.24	
04.06.24	
04.06.24	
25.07.24	
25.07.24	
27.08.24	Konkretisierung/ Ergänzung Index 03
27.08.24	Konkretisierung/ Ergänzung Index 03



**EHL**

# Objektbeschreibung

## GRÜNBlick im Viertel Zwei! Exklusive 4-Zimmerwohnung mit 20 m<sup>2</sup> Loggia

Im Projekt Grünblick in der Meiereistraße erwartet Sie eine 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 20 m<sup>2</sup> Loggia, die modernes Wohnen mit spürbarer Lebensqualität verbindet.

Schon beim Betreten der Wohnung zeigt sich der klare, familienfreundliche Grundriss: Ein einladender Vorraum führt Sie in den zentralen Wohnbereich, der als Herzstück der Wohnung Raum für gemeinsames Kochen, Essen und Entspannen bietet. Große Fensterflächen sorgen dabei für ein helles, offenes Wohngefühl und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen und Außen.

Die knapp 95 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt zusätzlich über drei separat begehbarer Zimmer, die flexibel nutzbar sind – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. So passt sich das Zuhause Ihrem Leben an, nicht umgekehrt.

Während der Wohn-/Essbereich zum Zusammenkommen einlädt, bieten die Zimmer ruhige, private Bereiche für jedes Familienmitglied.

Ein weiteres Highlight ist die Freifläche, von der sich nicht nur ein herrlicher Blick über die Trabrennbahn, sondern auch ein weiter Blick über die Stadt eröffnet – vorbei am ehrwürdigen Rathaus, dem stolzen Stephansdom und bis hin zum lebendigen Prater – die 20 m<sup>2</sup> große Loggia erweitern den Wohnraum nach draußen und machen den Alltag luftiger: Frühstück in der Morgensonne, ein Glas Wein am Abend oder ein Rennen auf der Trabrennbahn Krieau. Zwei Badezimmer, ein Abstellraum und ein zusätzliches WC runden die Wohnung ab.

Mit dem Projekt "Grünblick" entstand ein Beispiel für zeitgemäßes, nachhaltiges und hochwertiges Wohnen im urbanen Raum — mit Fokus auf Energieeffizienz, Qualität und Lebensqualität.

Die Mischung aus Wohnen, Freizeit, Nahversorgung und Nähe zur Natur (Grüner Prater, Grünflächen) macht das "Viertel Zwei" mit dem "Grünblick" zu einem lebendigen und attraktiven Stadtquartier.

Die Highlights des Projekts sind unter anderem der Concierge-Service, der Wellnessbereich am Rooftop mit spektakulärem Outdoor-Pool, Fitnessraum, Panorama-Sauna sowie Dining Room mit Außenterrasse.

Garagenstellplätze können zusätzlich angemietet werden. Ein Stellplatz € 250 brutto / Monat.

### Ausstattung:

- vollausgestattete Küche mit allen Einbaugeräte (wird im Februar 2026 eingebaut)
- großer Wohnbereich
- 3 separat begehbarer Zimmer, flexibel nutzbar
- per Smartphone steuerbare Jalousien, sowie Heizungen (Smarthomesystem)
- Große Fensterflächen für viel Licht

- Hochwertige Parkettböden in Wohnräumen
- Zeitlose Fliesen in den Sanitärräumen
- Badezimmer mit Wanne
- Badezimmer mit Dusche und WC
- zusätzliches WC
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- Energieeffiziente Bauweise

#### **öffentliche Verkehrsanbindung:**

- U-Bahn Linie U2 "Stadion"
- Buslinie 82A
- Straßenbahnlinie 18 (Fertigstellung Herbst 2026)

**Beziehbar ab 01.02.2026**

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.250m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.250m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.250m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap