

**GRÜNBLICK im "Viertel Zwei" ! Exklusive
4-Zimmerwohnung mit 20 m² 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 ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	A 21,80 kWh / m ² * 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



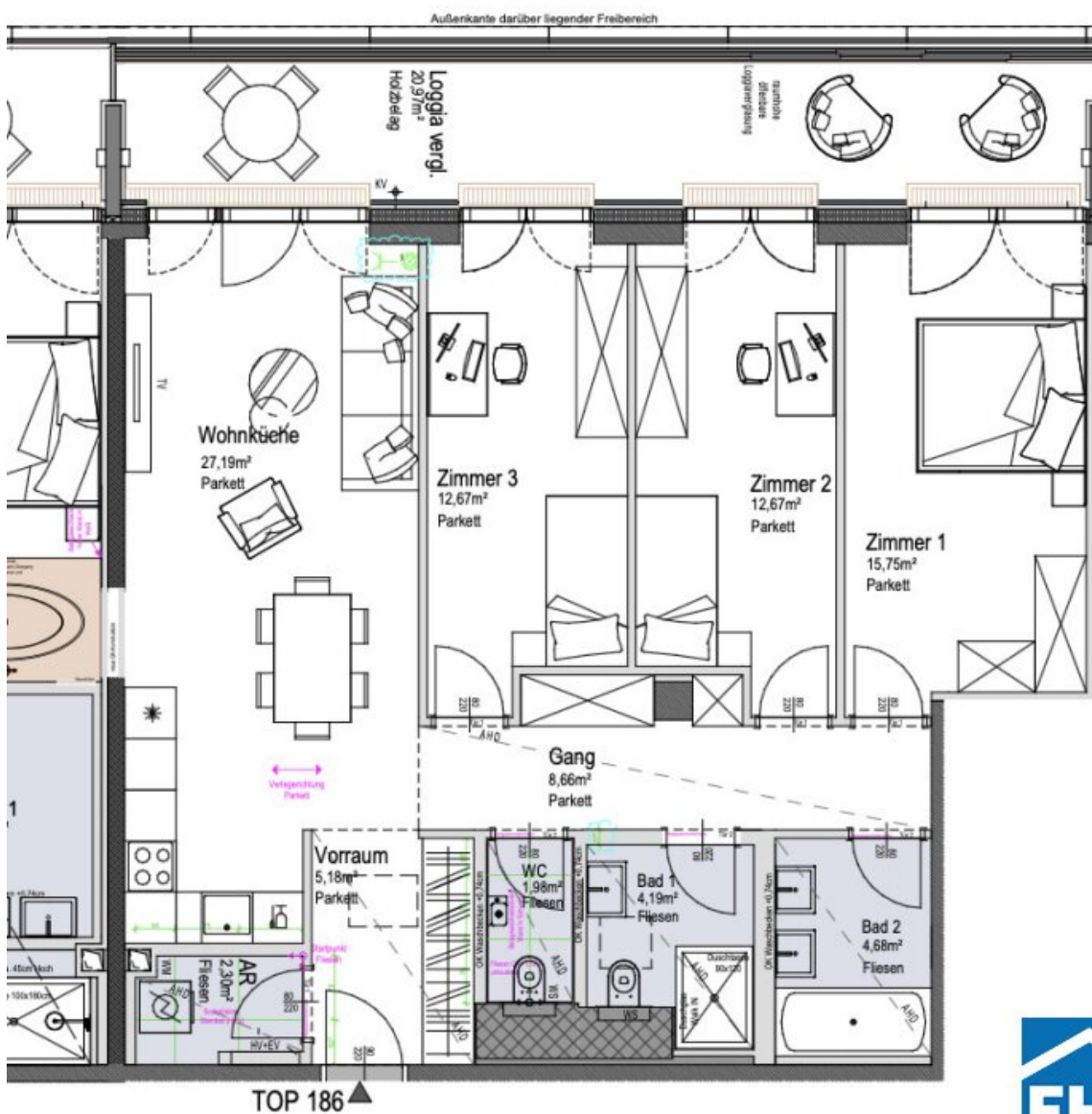
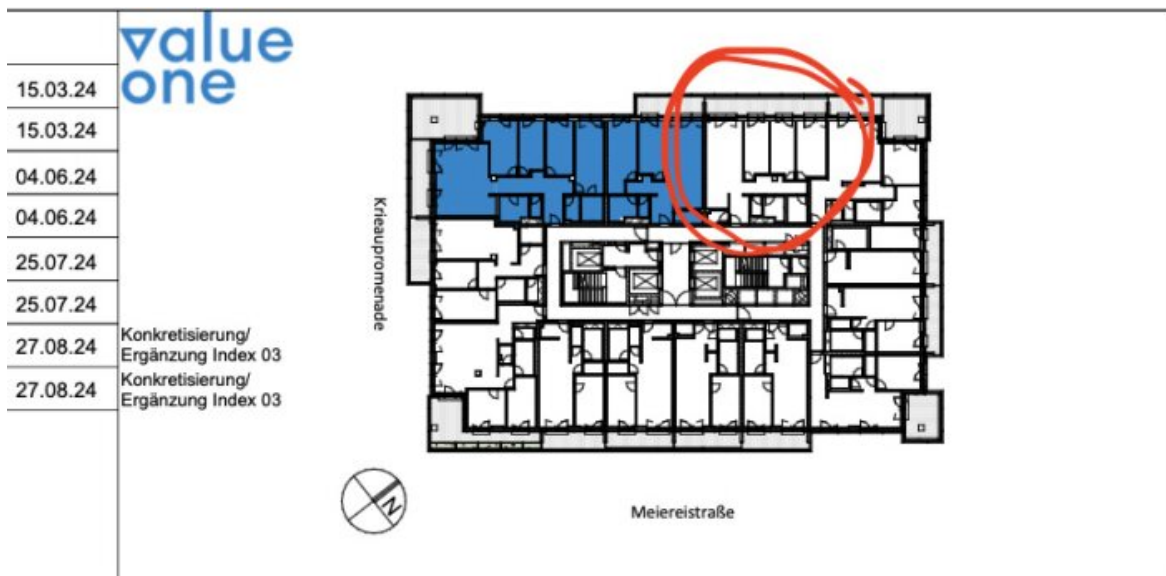












Objektbeschreibung

GRÜNBLICK im Viertel Zwei! Exklusive 4-Zimmerwohnung mit 20 m² Loggia

Im Projekt Grünblick in der Meiereistraße erwartet Sie eine 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 95 m² Wohnfläche und 20 m² 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 m² große Wohnung verfügt zusätzlich über drei separat begehbare 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 m² 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 begehbare 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 Kautions, 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