

**Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit Panorama-Blick, Loggia & Concierge-Service**



**Objektnummer: 5081**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meiereistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,01 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	123,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	2.300,00 €
Kaltmiete (netto)	1.806,74 €
Kaltmiete	2.090,91 €
Betriebskosten:	241,67 €
USt.:	209,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



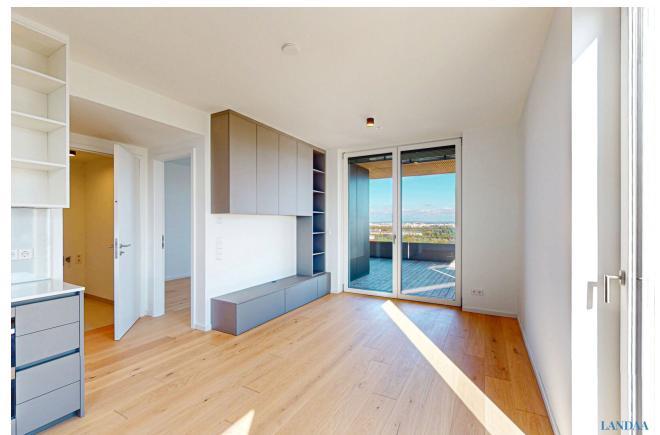
**Elza Hallett**



LANDAA



LANDAA



LANDAA



LANDAA



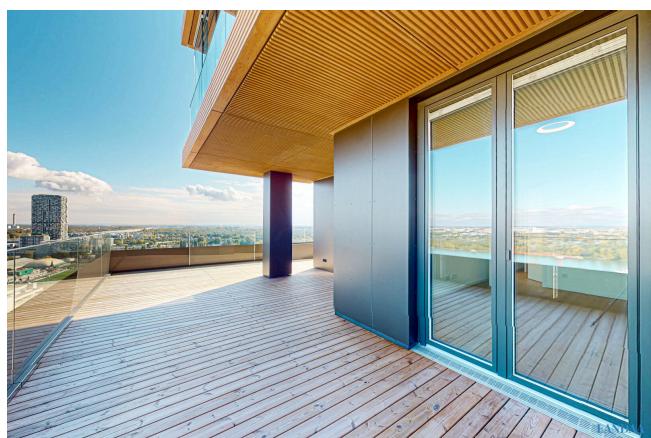
LANDAA



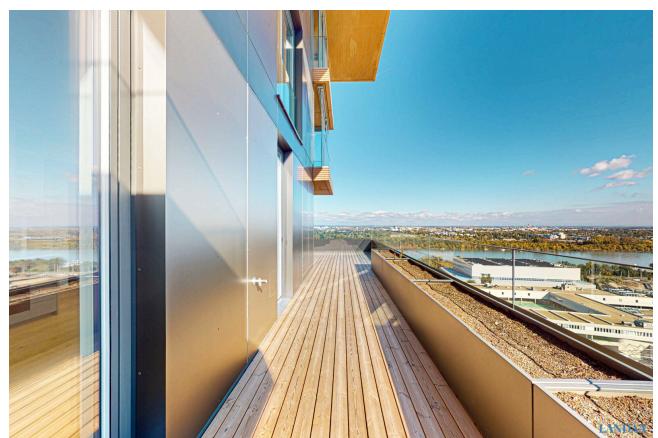
LANDAA

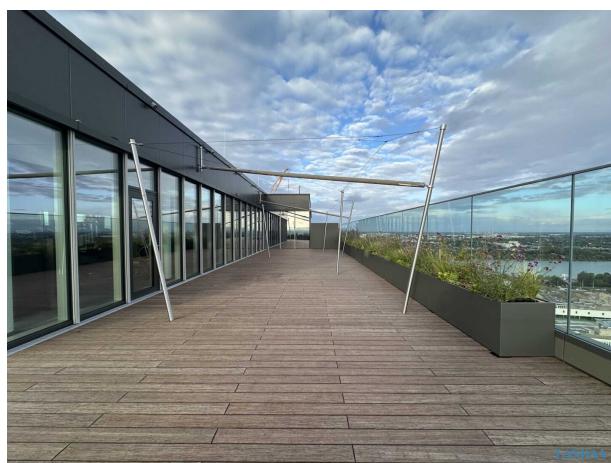


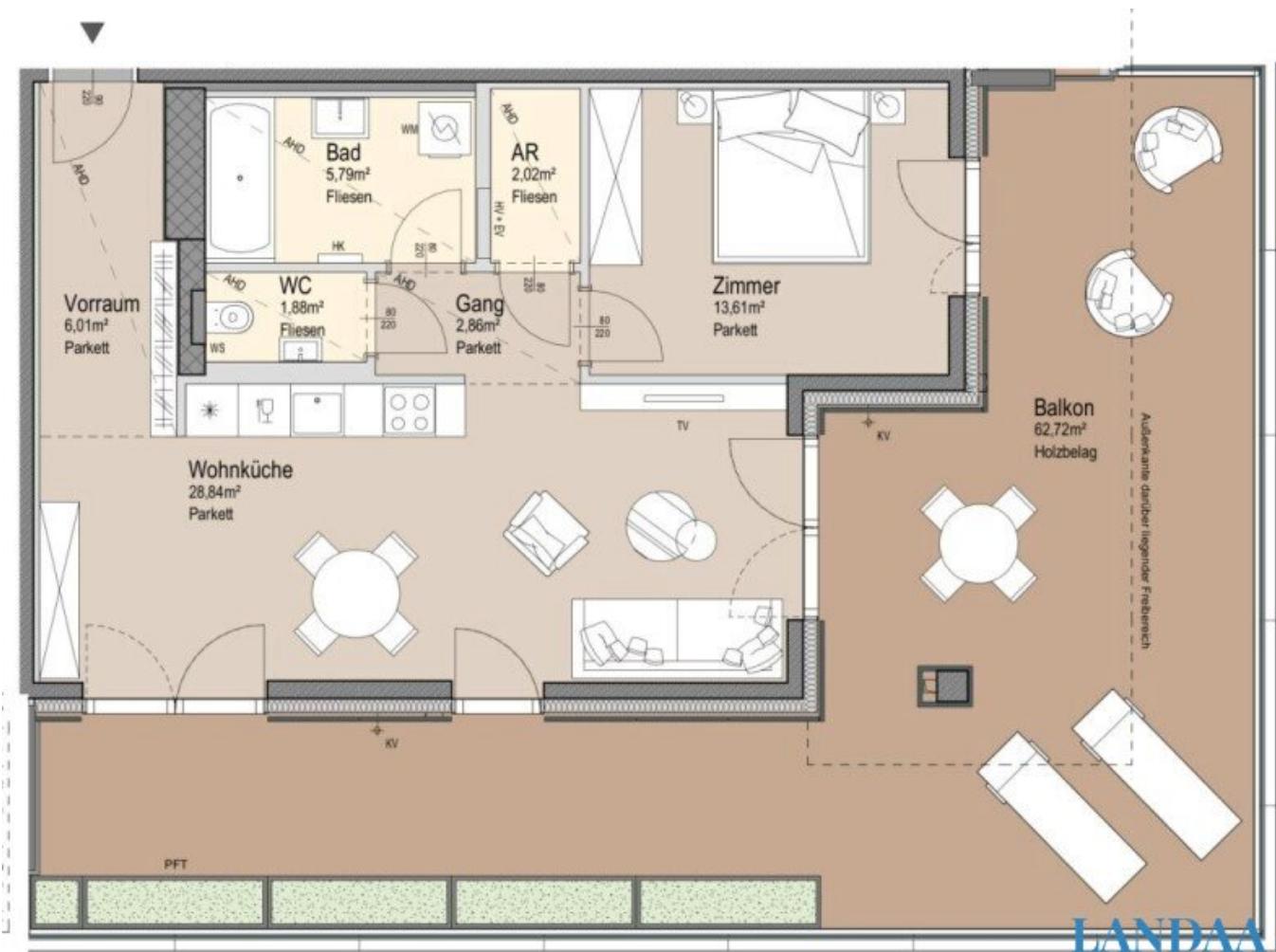
LANDAA



LANDAA







## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung im 22. Obergeschoss verbindet Eleganz, Weitblick und höchsten Wohnkomfort – mitten im modernen Stadtquartier *Viertel Zwei*, einem der begehrtesten Wohnstandorte Wiens.

Bereits beim Betreten spüren Sie die Großzügigkeit dieser Immobilie: eine offene Wohnküche mit raumhohen Fenstern, edlem Parkett und Zugang zur beeindruckenden Loggia mit über 60 m<sup>2</sup> Freiraum. Von hier eröffnet sich ein Panorama, das seinesgleichen sucht – vom charmanten Klosterneuburg bis hinüber nach Bratislava. Ein Blick, der die Stadt, den Fluss und den Himmel vereint – die Welt liegt Ihnen zu Füßen.

Dank der Fenster auf zwei Seiten durchflutet Licht jeden Raum und schafft eine warme, einladende Atmosphäre. Die Wohnung bietet ein unvergleichliches Raumgefühl, das Weite und Ruhe perfekt vereint – ein seltener Luxus in urbaner Lage.

Das nachhaltige Energiekonzept des Hauses basiert auf erneuerbaren, lokal verfügbaren Ressourcen: Erdsonden, Sole-Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen und ein effizientes Anergienetz sorgen für umweltfreundliche Kühlung und Heizung.

## Ausstattung & Highlights

- ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 62 m<sup>2</sup> Balkon
- Offene Wohnküche mit hochwertiger Ausstattung
- Kühlung im Sommer, Fußbodenheizung im Winter
- Einbauschrank im Vorzimmer
- Abstellraum

## Exklusive Services im Haus

- Concierge-Service in der Lobby
- Outdoor-Pool auf der Dachterrasse mit traumhaftem Ausblick
- Panorama-Sauna & Relax-Bereich

- Fitnessraum
- Dining Room mit Außenterrasse
- Urban Gardening Projekt
- Gemeinschaftsräume für Kinder & Jugendliche
- Moderne Working-Spaces in der Lobby

**Gerne steht Ihnen Frau Hallett bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch unter 0699/10 81 54 53 zur Verfügung!**

*Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)*

Zur Veranschaulichung wurden teilweise KI-gestützte Visualisierungen verwendet.

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