

## **Lichtdurchflutete Erstbezug-Wohnung im 'Grünblick' - Viertel Zwei**



**Objektnummer: 6861/109**

**Eine Immobilie von Reinberg & Partner Gesellschaft m.b.H.**

## 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>	82,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.877,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.050,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.486,92 €
<b>Betriebskosten:</b>	418,24 €
<b>Heizkosten:</b>	119,38 €
<b>USt.:</b>	270,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

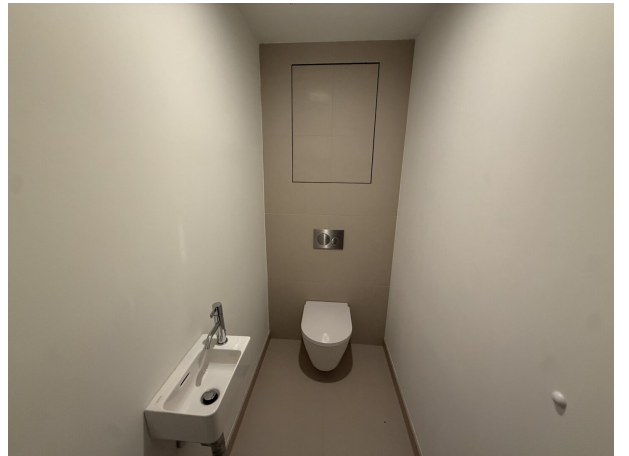
**Dr. med. univ. Julia Reinberg**

Reinberg & Partner Gesellschaft m.b.H.  
Sankt Veit-Gasse 63  
1130 Wien

T +43 1 947 78 72  
H 0664 80911800

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Im exklusiven Wohnhochhaus „Grünblick“ im Viertel Zwei, direkt am Wiener Prater und entwickelt von Value One, gelangt diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung mit rund 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Süd-West-Balkon zur Vermietung. Die Wohnung befindet sich im 13. Obergeschoss und bietet dank der Raumhöhe und bodentiefen Fenstern ein besonders luftiges Wohngefühl.

### Highlights der Wohnung:

- Wohnfläche: ca. 82 m<sup>2</sup>
- Balkon: großzügiger Balkon mit Weitblick
- Stockwerk: 13. Etage – lichtdurchflutet, Fernblick
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung & Deckenkühlung
- Große bodentiefe Fenster/Flügeltüren
- Hochwertige Ausstattung in allen Räumen
- Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

### Raumaufteilung:

- Vorraum mit Platz für Garderobe
- WC
- Abstellraum mit Anschluss für die Waschmaschine
- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Zugang zum Balkon
- Zimmer mit Zugang zum Balkon
- Zweites Schlafzimmer

- Badezimmer

Ein Garagenstellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Ausstattung & Gebäudeservices:

Das „Grünblick“ zählt zu den modernsten Wohnhäusern der Stadt und bietet eine umfassende Infrastruktur, die höchsten Wohnkomfort ermöglicht:

- Rooftop-Pool mit spektakulärer Terrasse über den Dächern Wiens
- Saunabereich zur exklusiven Nutzung (buchbar)
- hauseigener Fitnessraum
- Gemeinschaftsraum für private Veranstaltungen (buchbar)
- Gemeinschafts-TV-Room
- Concierge-Service in der Lobby
- Paketboxen im Eingangsbereich
- Urban-Gardening-Fläche für Bewohner\*innen
- Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Weitläufig gestaltete Grünflächen im Viertel Zwei

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 <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