

**MUSTERWOHNUNG ZU BESICHTIGEN - URBAN°11 -
ERSTBEZUG - EXKLUSIVE NEUBAUWOHNUNGEN -
MODERNES DESIGN - FREIFLÄCHEN -
LICHTDURCHFLUTET - LUFTWÄRMEPUMPE -
ENERGIEEFFIZIENT - 10 ENKPLATZ - 11. BEZIRK**



 Neutor
Real Vertrieb

Objektnummer: 4713

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grillgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,30 m ²
Nutzfläche:	57,29 m ²
Gesamtfläche:	57,29 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	1.090,00 €
Kaltmiete (netto)	881,08 €
Kaltmiete	990,91 €
Betriebskosten:	109,83 €
USt.:	99,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

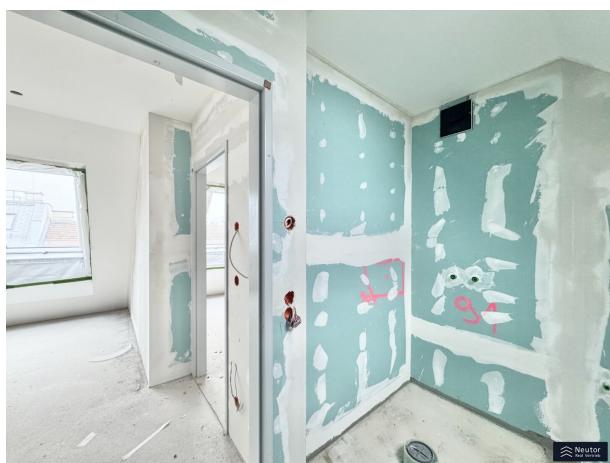


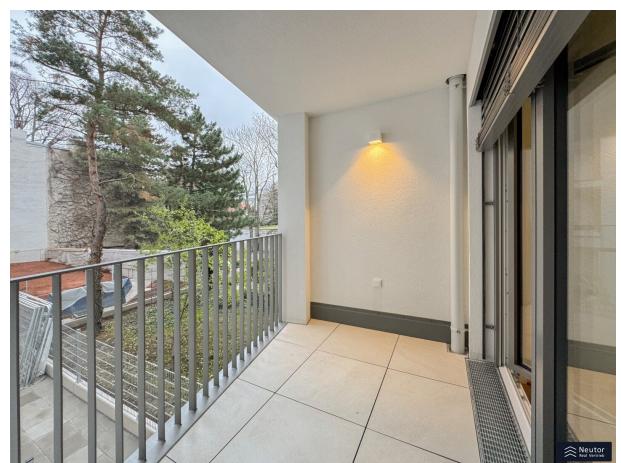


 Neutor
Real Vertrieb











 Neutor
Real Vertrieb

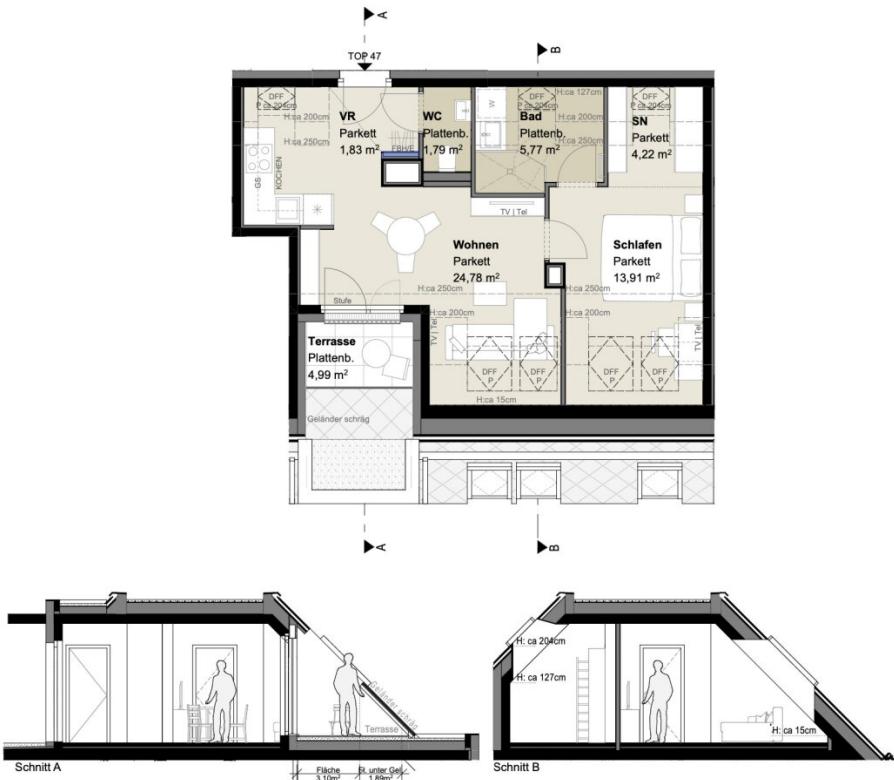






 Neutor
Real Vertrieb





neutor real
+43 1 532 37 30
office@neutorreal.at
neutorreal.at

ANSICHT SÜDWEST

ANSICHT NORDOST

ÜBERSICHTSPLAN 2.DACHGESCHOSS

Top 47 2.Dachgeschoss
Wohnnutzfläche 52,30m²
Terrasse 4,99m²

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE
0 1 2 3 4m
DATUM: 28.07.2025 IN Neutor
Real Vertrieb

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. TV/Tel-Anschluss im Wohnzimmer ausgeführt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerrohrung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Küchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

LEGENDE: P: Parapet, Pg: verglastes Parapet, Fix: Fixverglasung, DFF: Dachflächenfenster

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen mit Stil – exklusives Neubauprojekt in der Grillgasse, 1110 Wien

Das exklusive Wohnprojekt in der Grillgasse im 11. Bezirk vereint modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität und durchdachtem Design. Insgesamt entstehen hier 49 zeitgemäße Wohnungen, die durch ihre klar strukturierten Grundrisse, großzügige Raumaufteilung und lichtdurchflutete Wohnbereiche überzeugen. Jede Einheit wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und besticht durch hochwertige Materialien und eine geschmackvolle Ausstattung. Besonderes Highlight sind die zahlreichen privaten Außenbereiche: Alle Wohnungen verfügen über sonnige Balkone/Terrassen oder einen direkten Zugang zum Garten, die zusätzlichen Raum für Erholung und geselliges Beisammensein bieten. Der Einsatz von elegantem Parkett in den Wohnräumen sorgt für eine warme, behagliche Atmosphäre, während die Bäder mit modernen, pflegeleichten Fliesen ausgestattet sind.

Ein weiteres Plus dieses exklusiven Neubaus: Den zukünftigen Bewohner:innen stehen Garagenstellplätze mit Elektroladestationen zur Verfügung. Für nachhaltige Mobilität ist ebenfalls gesorgt – ein großzügiger Fahrradabstellraum mit der Möglichkeit, **E-Bikes zu laden**, ist Teil des durchdachten Gesamtkonzepts. Die **Fertigstellung und Bezungsbereitschaft** des Projekts ist für **01. Mai 2026** geplant. Die **energieeffiziente Bauweise**, **Fußbodenheizung** sowie eine **moderne Haustechnik** sorgen ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima. Beheizt wird das Gebäude über eine nachhaltige **Luftwärmepumpe**, die in den Sommermonaten zusätzlich eine **angenehme Temperierung** ermöglicht. Ergänzt wird das durchdachte Energiekonzept durch eine **Photovoltaikanlage am Dach**, die zur umweltfreundlichen Stromerzeugung beiträgt und dabei hilft, die **Stromkosten der Allgemeinteile zu optimieren**. Im Badezimmer unterstreicht ein maßgefertigter Unterbauschrank in hochwertiger **Tischlerarbeit** den hohen Ausstattungsstandard des Projekts.

Architektonisch überzeugt das Projekt durch eine harmonische Fassade mit ausgewogenen Proportionen, die sich dezent in das urbane Umfeld einfügt. So entsteht ein Wohnambiente, das Ruhe und Komfort mit urbanem Flair verbindet und sowohl Singles, Paaren als auch Familien ein attraktives Zuhause bietet.

Beginn des Mietverhältnisses zwischen 1.4.2026 und 1.7.2026, nach aktuellem Stand wird 1.5.2026 angestrebt (unverbindlich); der konkrete Beginn des Mietverhältnisses wird der Mieterin von der Vermieterin mindestens 8 Wochen vor dem Beginn des

Mietverhältnisses bekannt gegeben.

Da es sich noch um eine Baustelle handelt, können die einzelnen Objekte derzeit nicht besichtigt werden. Ein Musterraum steht jedoch zur Verfügung und kann nach Terminvereinbarung besichtigt werden.

Lage:

Die Liegenschaft in der Grillgasse überzeugt durch ihre ruhige, zentrale Lage mit exzellenter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die S-Bahn-Station Wien Grillgasse ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar, die U3-Station Enkplatz sowie Buslinien (15A, 69A, SV700) und Straßenbahnen (11, 71, D) befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Supermärkte wie Spar, Billa und Hofer liegen 3–7 Gehminuten entfernt; das Einkaufszentrum Simmering bietet zusätzlich zahlreiche Geschäfte, eine Apotheke, Bank, Ärzte und Gastronomie. Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich ein Kindergarten, ein Spar- und ein Action. Bildungseinrichtungen wie eine Volksschule (230 m), ein Gymnasium (250 m) sowie mehrere Kindergärten (im Umkreis von ca. 200 m) sind ebenfalls nahegelegen. Das Stadtzentrum ist rund 5 km entfernt und mit Auto oder Öffis gut erreichbar. Die Autobahnauffahrt liegt nur 1,18 km entfernt, der Flughafen Wien-Schwechat ca. 12,34 km. Erholungsmöglichkeiten bieten der nahe Enkplatz Park (5 Min.), weitere Grünanlagen entlang der Simmeringer Hauptstraße sowie der Braunhuberpark und Herderpark mit Familienbad. Prater (ca. 15 Min.) und Donauinsel (ca. 25 Min.) sind gut mit dem Rad erreichbar. Die Lage verbindet urbane Infrastruktur mit hoher Lebensqualität und optimaler Erreichbarkeit.

Zur Miete steht eine helle und gut geschnittene 2-Zimmerwohnung mit Terrasse im 2. Dachgeschoß eines modernen Neubauprojekts im 11. Bezirk.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 52,30 m²

Zimmer: 2

Terrasse: ca. 4,99 m²

Küche: Einbauküche - offene Wohnküche

Badezimmer: mit Dusche, Verbau vom Tischler und Waschmaschinenanschluss

WC: ja - separat mit Handwaschbecken

Stock: 2. Dachgeschoß

Heizung: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung

Fahrradraum: ja

Keller: Ja

Lift: ja

Beschreibung:

Beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Vorraum, der ausreichend Platz für Garderobe bietet und gleich zu Beginn mit einem separaten WC samt Handwaschbecken für zusätzlichen Alltagskomfort punktet. Vom Vorraum aus gelangen Sie direkt in die Kochnische sowie in den hellen, offen gestalteten Wohnbereich, der als zentraler Treffpunkt der Wohnung zum Entspannen, Kochen und Verweilen einlädt. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Dachterrasse, die einen geschützten Außenbereich für entspannte Stunden im Freien bietet – ideal für sonnige Nachmittage oder laue Abende. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Schlafzimmer, das direkt an den Wohnbereich angrenzt. Es verfügt über einen integrierten Schrankraum und ein elegantes En-Suite-Badezimmer mit komfortabler Dusche, Tischlerverbau und elegant eingebautem Waschmaschinenanschluss – durchdachter Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Diese Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre moderne Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine helle, stilvolle Wohnatmosphäre – ideal für Singles oder Paare, die ein besonderes Zuhause mit Qualität und Charakter suchen.

Bei den Bildern handelt es sich um den aktuellen Baufortschritt und um Referenzbilder aus der Liegenschaft!

Kosten:

Brutto HMZ: € 1.090,- inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kaution: 3 BMM

Provision: keine - wird vom Vermieter bezahlt

Garage: € 114,- inkl. Betriebskosten und gesetzliche USt. - optional anmietbar solange der Vorrat reicht

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.750m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap