

Familienraum- 4- Zimmerwohnung mit großem Garten



Außenansicht

Objektnummer: 86619

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,73 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	78,12 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Ihr Ansprechpartner



Anna Gasienica-Fronek

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

T +4315127690412







TOP 2 - EG

VORRAUM	4,05 m ²
WC	2,70 m ²
ZIMMER 1	14,38 m ²
WOHN/KÜCHE	36,05 m ²
GANG	3,75 m ²
ZIMMER 2	12,35 m ²
ZIMMER 3	19,95 m ²
BAD	10,00 m ²
GARDEROBE	3,50 m ²
WOHNFLÄCHE	106,73 m ²
TERRASSE	21,67 m ²
GARTEN	78,12 m ²



Objektbeschreibung

Das Wohnprojekt „Trikona“ in der Dreherstraße in Wien ist ein beeindruckendes Beispiel für zeitlose Architektur und höchsten Wohnkomfort. Geplant vom erfahrenen Bauträger, entsteht hier auf dem Grundstück an der Grenze zwischen Wien und Niederösterreich ein modernes Zuhause, das durch seine innovative Raumaufteilung und vielseitige Nutzung besticht.

Das besondere Merkmal des Gebäudes ist sein außergewöhnlicher dreieckiger Baukörper. Durch die clevere Nutzung der herausfordernden Grundstücksform wurde eine einzigartige Architektur geschaffen, die sowohl ästhetisch ansprechend als auch funktional ist. Die durchdachte Raumaufteilung innerhalb des dreieckigen Grundrisses sowie die nachhaltige Holz-Hybrid-Bauweise sorgen für eine effiziente Nutzung des Platzes und bieten den Bewohnern ein komfortables, vielseitiges Wohnerlebnis. Jeder Winkel des Gebäudes wurde sorgfältig gestaltet, um maximale Flexibilität und Wohnqualität zu gewährleisten. Mit nur 12 Wohnungen bietet dieses Projekt ein Leben mit Privatsphäre und Ruhe.

Ausstattung:

Die hochwertige Ausstattung des Projekts „Trikona“ und die Holz-Hybrid-Bauweise spiegeln exzellentes Design und Qualität wider. Zeitlose Unterputzarmaturen der Firma Grohe sorgen für eine elegante Optik und praktische Nutzung. Das Weitzer Echtholzparkett schafft eine warme, natürliche Atmosphäre in den Räumen, während die moderne Smart Home Anlage das Wohnen komfortabel und intelligent macht – von der Steuerung der Beleuchtung bis hin zu Heizung und Sicherheitssystemen. Für Energieeffizienz sorgen eine Wärmepumpe mit Fußbodenheizung sowie eine innovative Kühlung via Bauteilaktivierung, die das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen sorgt. Hochwertige Feinsteinfliesen im Badezimmer und in der Küche verleihen den Räumen einen eleganten, pflegeleichten Look. Echtholzböden ergänzen das harmonische Gesamtbild und unterstreichen die Qualität der Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist, dass alle verwendeten Materialien, Marken und Subunternehmen aus Österreich stammen. Damit wird nicht nur höchste Qualität garantiert, sondern auch die lokale Wirtschaft nachhaltig unterstützt. Diese Kombination aus österreichischer Handwerkskunst, Ästhetik und Funktionalität macht das Wohnerlebnis in „Trikona“ einzigartig.

Lage:

Die Adresse Dreherstraße 77 befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk, Simmering. Die Lage ist zentral und hervorragend angebunden: In der Nähe befinden sich Straßenbahnhaltestellen der Linien 11 und 71, die in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Mehrere Buslinien (z.B. 71A, 71B, 73B) sorgen für schnelle Verbindungen in die Innenstadt und andere Bezirke. Die Schnellbahnlinie S7 „Kaiserebersdorf“ ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Die Autobahn A4 („Simmeringer Haide“) sowie die Schnellstraße S1 bieten eine schnelle Anbindung nach Osten und Süden Wiens.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf: Arztpraxen, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Für Einkäufe stehen ein Billa und ein Spar in Gehweite bereit. Das Einkaufszentrum „Huma Eleven“ mit 90 Shops und Restaurants ist nur wenige Autominuten entfernt und lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Dieses Projekt verbindet modernes Wohnen mit nachhaltiger Bauweise und einer ausgezeichneten Lage – perfekt für alle, die Komfort und Qualität schätzen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie gleich einen Beratungstermin!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap