

## Dreieck der Träume: ideale Singlewohnung



Außenansicht

**Objektnummer: 91448**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	274.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +4315127690412  
H +436645483323

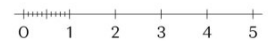






TOP 9 - 1. DG

VORRAUM	5,83 m <sup>2</sup>
AR	1,80 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
BAD	4,41 m <sup>2</sup>
WOHN/KÜCHE	18,83 m <sup>2</sup>
ZIMMER	10,40 m <sup>2</sup>
LOGGIA	14,27 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE	43,14 m <sup>2</sup>
TERRASSE	14,27 m <sup>2</sup>





# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Dreherstraße 77, A-1110 Wien

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



## Dreherstraße 77, A-1110 Wien

"TRIKONA"- Familientraum im 11. Bezirk- modern, zentral und voller Lebensqualität!

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 energieeffiziente, innovative 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 Roll Over System, 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 Straßenbahnhaltstellen 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.

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

**Energieausweis:**

Gültig bis: 26.07.2033

HWB: **B** 34,1 kWh/m²a

fGEE: **A+** 0,59

## Fotos

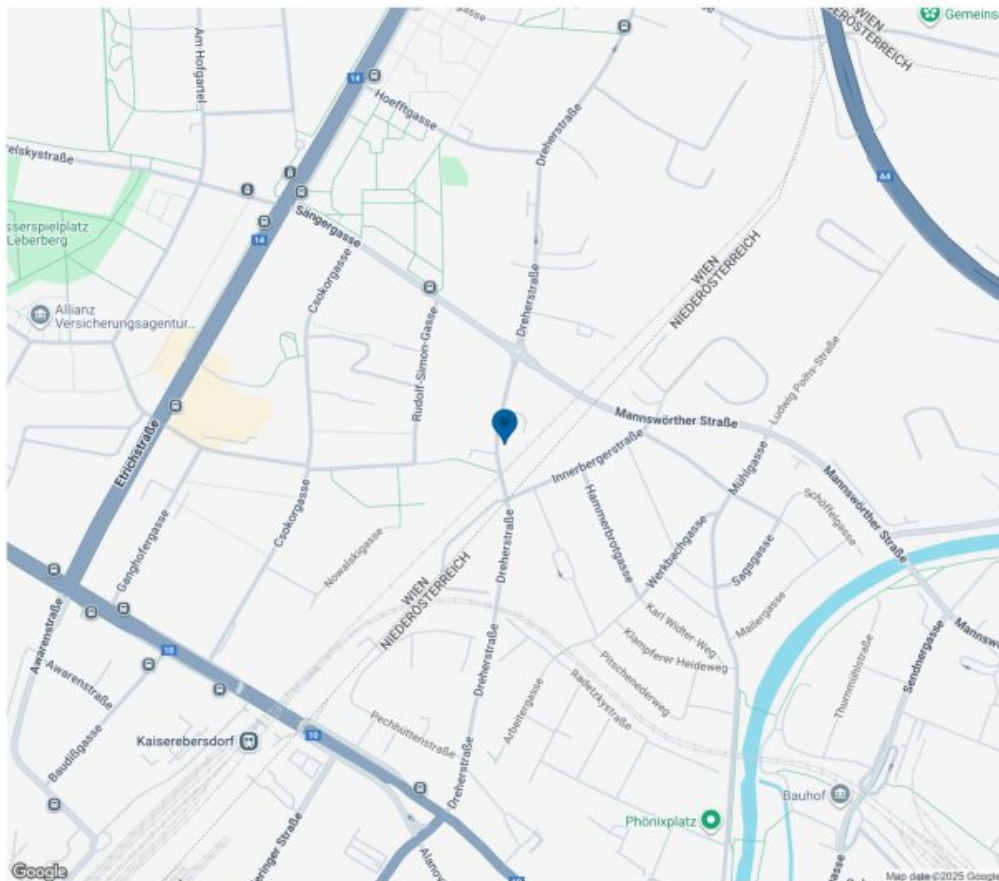






## Lageplan

Die Dreherstraße 77 befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk, Simmering. Die Lage ist zentral und gut angebunden, in der Nähe befinden sich öffentliche Verkehrsmittel, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Bezirke ermöglichen. Die Umgebung ist geprägt von Wohnhäusern, kleinen Geschäften und Grünflächen, was die Gegend sowohl lebendig als auch angenehm macht. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle der Linien 11 und 71 ist in etwa 5 Minuten zu Fuß zu erreichen. Auch mehrere Buslinien bedienen die Gegend, darunter die Linien 71A, 71B, 73B, die in der Nähe halten und Verbindungen zu anderen Teilen Wiens ermöglichen. Die Haltestelle der Schnellbahnlinie S7 "Kaiserebersdorf" ist ebenfalls ein paar Gehminuten entfernt. Die Anschlussstelle der Autobahn A4 "Simmeringer Haide" sowie die nahe gelegene Schnellstraße S1 bieten Ihnen sehr gute Anbindung nach Osten sowie Süden von Wien. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: Arztpraxen, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Für den täglichen Bedarf steht ein Billa sowie Spar in Gehweite zur Verfügung. Zudem ist das Einkaufszentrum "Huma Eleven" mit 90 Shops und Restaurant nur ein paar Autominuten entfernt.



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung  
Bewertung  
Investment  
Asset Management  
Market Research

Wohnimmobilien  
Vorsorgewohnungen  
Büroimmobilien  
Einzelhandelsobjekte  
Logistikimmobilien

Anlageobjekte  
Zinshäuser  
Betriebsliegenschaften  
Grundstücke  
Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



Wir leben  
Immobilien.



## 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 der Kombination aus Holz & Stahlbeton ist für maximale Stabilität bei gleichzeitig hervorragender Ökobilanz gesorgt. Das angenehme, natürliche und gesunde Raumklima mit der hervorragenden Wärmedämmung & Energieeffizienz sorgen dauerhaft für ein gutes Wohngefühl. Mit nur 12 Wohnungen bietet dieses Projekt ein Leben mit Privatsphäre und Ruhe.

### Ausstattung:

Die hochwertige Ausstattung des Projekts „Trikona“ und die energieeffiziente, innovative 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 Roll Over System, 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