

## TRIKONA- Leben in klarer Form



**Objektnummer: 3797**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Dreherstraße 77                  |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1110 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 88,70 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 88,70 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,59                             |
| Kaufpreis:                    | 642.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 234,11 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

23.112,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

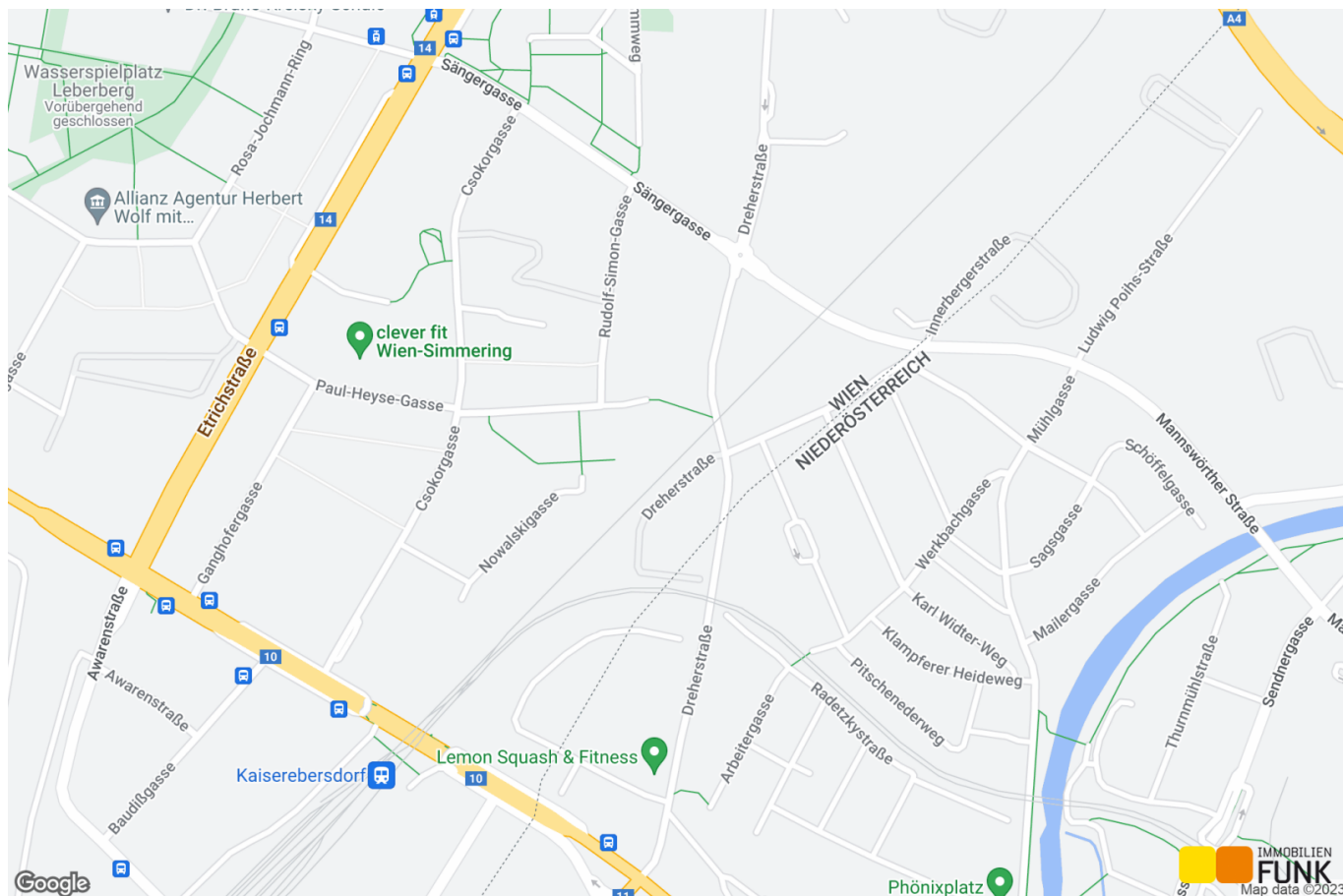


**Prok. Walter Mitterstöger**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5

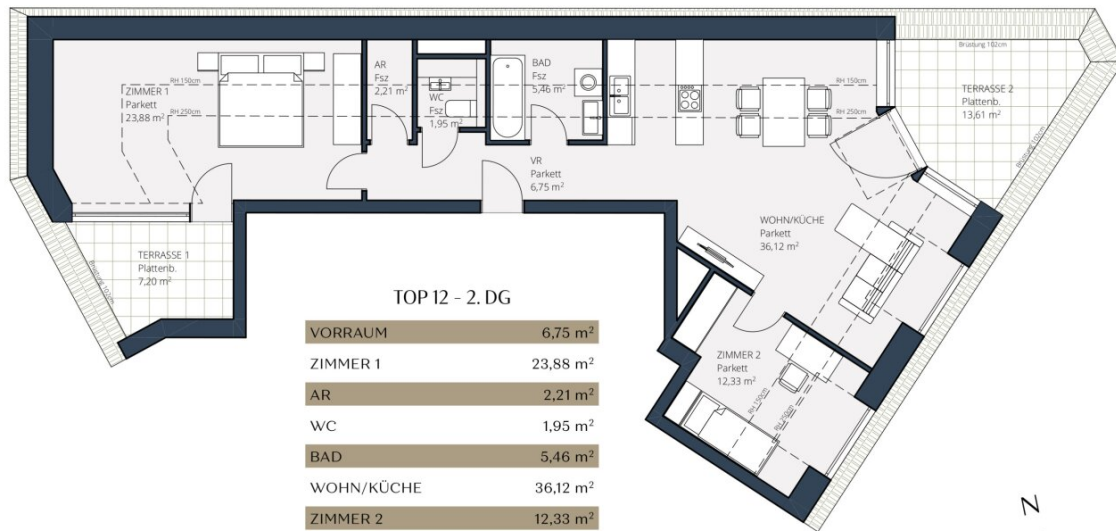






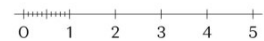






TOP 12 - 2. DG

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| VORRAUM      | 6,75 m <sup>2</sup>  |
| ZIMMER 1     | 23,88 m <sup>2</sup> |
| AR           | 2,21 m <sup>2</sup>  |
| WC           | 1,95 m <sup>2</sup>  |
| BAD          | 5,46 m <sup>2</sup>  |
| WOHN/KÜCHE   | 36,12 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER 2     | 12,33 m <sup>2</sup> |
| WOHNFLÄCHE   | 88,70 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE 1+2 | 20,25 m <sup>2</sup> |



# Objektbeschreibung

## Allgemeine Projektinformationen

In Wien Simmering, an der Stadtgrenze von Wien zu Schwechat, entsteht derzeit ein modernes Wohnprojekt, das aufgrund seiner nachhaltigen und innovativen Konzeption zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht wird. TRIKONA ist eine hochwertig ausgestattete Wohnhausanlage, bestehend aus einem dreieckigen Baukörper mit zwölf Wohneinheiten, die höchste Standards in Sachen Energieeffizienz und Wohnqualität erfüllen. Ein Kellergeschoß mit hauseigener Garage, Technikräumen und einem Fahrrad- und Kinderwagenraum steht zur Verfügung.

Die Wohnungen bieten zwei bis vier Zimmer auf einer Wohnfläche zwischen ca. 44 m<sup>2</sup> und 104 m<sup>2</sup>, alle mit Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen, Loggien oder Balkonen. Bei der Ausstattung wird besonderes Augenmerk auf die Verwendung von ökologischen Materialien wie Eichenparkettböden, Feinsteinzeug, Markenprodukten im Sanitärbereich, sowie einem nachhaltigen Energiekonzept gelegt. Eine Luftwärmepumpe sowie die Deckenkühlung in den Aufenthaltsräumen sind hier besonders hervorzuheben. Abgerundet wird das Konzept durch modernste Smarthome-Ausstattung, die auf Wunsch installiert werden kann. Sämtliche Fenster werden mit einem außenliegenden Sonnenschutz (Rollläden) ausgeführt. Der Kaufpreis für einen Garagenstellplatz beträgt € 30.000. Der Baubeginn erfolgt im 3. Quartal 2024, die Fertigstellung ist im 4. Quartal 2025 geplant.

Besuchen Sie uns auch auf unserer **Projekthomepage** [Trikona - Leben in klarer Form](#) auf der Sie alle Grundrisse, Preise und die Bau- und Ausstattungsbeschreibung finden.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straßenbahnlinien 11 und 71 und die Buslinien 71A, 71B. Den Flughafen Wien erreichen Sie mit dem Auto in ca. 10 Minuten.

## Raumaufteilung Top 12

Die Wohnung Top 12 befindet sich im zweiten Dachgeschoß und bietet insgesamt ca. 88,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer, Bad, WC, Abstellraum und Vorzimmer. Sie betreten die Wohnung über einen Vorraum mit ca. 6,75 m<sup>2</sup>. Linker Hand finden Sie ein 23,88 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit Zugang zu der ca. 7,20 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Gerade aus finden Sie das WC mit Waschbecken, einem Abstellraum sowie das Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss. Rechter Hand betreten Sie die etwa 43,07 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Zugang zu der ca. 13,61 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Von der Wohnküche aus gelangen Sie ein weiteres Schlafzimmer mit 12,33 m<sup>2</sup>. Der Wohnung ist ein großzügiges Kellerabteil zugeordnet.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.  
Immobilien Funk.*success in real estate*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <900m  
Apotheke <650m  
Klinik <900m  
Krankenhaus <7.350m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <600m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.250m  
Höhere Schule <6.600m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <650m  
Einkaufszentrum <850m

#### **Sonstige**

Geldautomat <575m  
Bank <575m  
Post <675m  
Polizei <300m

#### **Verkehr**

Bus <550m  
U-Bahn <4.175m  
Straßenbahn <600m  
Bahnhof <625m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <8.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap