

## TRIKONA- Leben in klarer Form



**Objektnummer: 3941**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dreherstraße 77
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,24 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	71,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	77,70 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,59
Kaufpreis:	554.000,00 €
Betriebskosten:	221,10 €
Provisionsangabe:	

19.944,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Walter Mitterstöger**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG









TOP 1 - EG

VORRAUM	5,39 m <sup>2</sup>
BAD	4,40 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	10,38 m <sup>2</sup>
WC	1,71 m <sup>2</sup>
AR	2,00 m <sup>2</sup>
WOHN/KÜCHE	20,74 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	14,03 m <sup>2</sup>
SR	6,83 m <sup>2</sup>
LOGGIA	5,76 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE	71,24 m <sup>2</sup>
TERRASSE	33,48 m <sup>2</sup>
GARTEN	77,72 m <sup>2</sup>

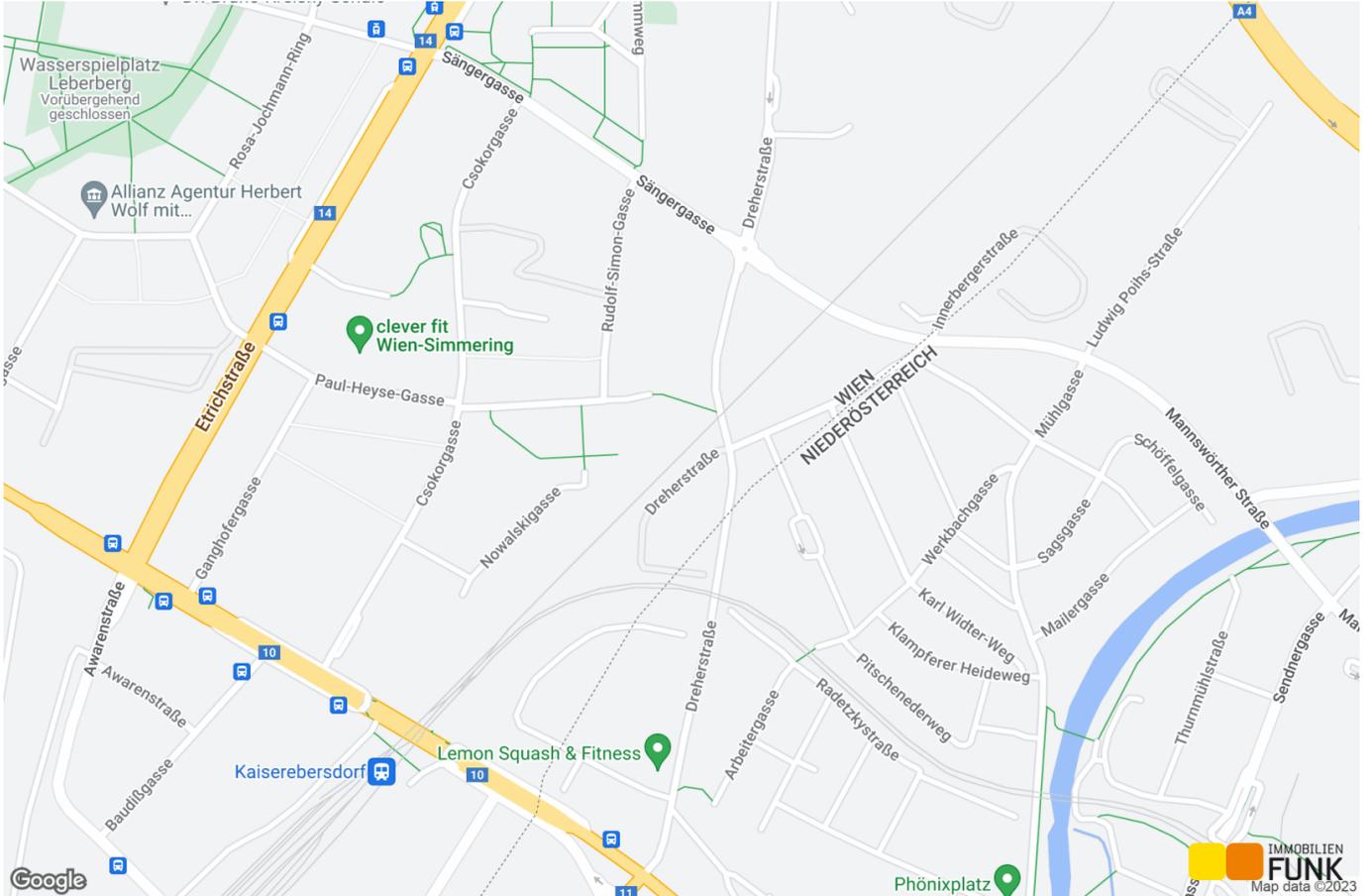


© Real Agency

www.trikona.at

Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind in der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang.







## 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 1

Diese durchdacht geplante Wohnung Top 1 befindet sich im Erdgeschoß und bietet insgesamt ca. 71,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer, Bad, WC, Abstellraum und Vorzimmer. Sie betreten die Wohnung über einen Vorraum mit ca. 5,39 m<sup>2</sup>. Rechter Hand erreichen Sie das etwa 4,40 m<sup>2</sup> große Badezimmer mit Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Badewanne. Gegenüber liegt das WC sowie ein Abstellraum. Gerade aus vom Vorzimmer finden Sie die ca. 20,74 m<sup>2</sup> große Wohnküche, von welcher aus Sie die beiden ca. 10,38 m<sup>2</sup> und 14,03 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer betreten können. Das zweite Schlafzimmer bietet noch einen etwa 6,83 m<sup>2</sup> großen Schrankraum. Von allen drei Zimmern aus gelangen Sie zum großzügig angelegten Gartenbereich im Ausmaß von etwa 77,72 m<sup>2</sup> und der ca. 33,48 m<sup>2</sup> großer Terrasse. 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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.