

## **Modern Comfort with Urban Convenience**



**Objektnummer: 84381**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Dresdner Straße                  |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Möbliert:                     | Voll                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 36,30 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 19,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Gesamtmiete                   | 1.420,60 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.126,00 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.288,50 €                       |
| Betriebskosten:               | 130,00 €                         |
| USt.:                         | 132,10 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

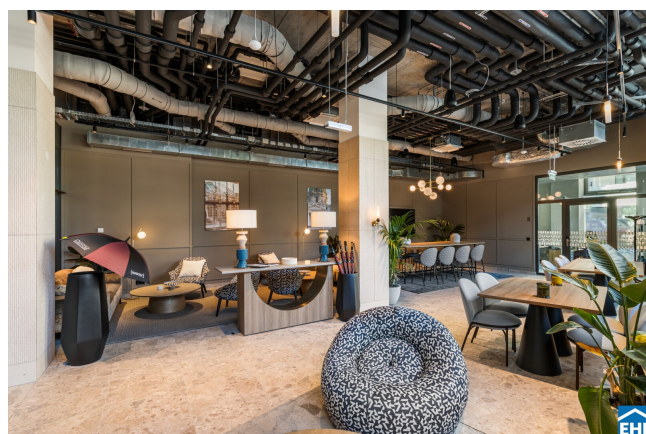


Leo Idinger





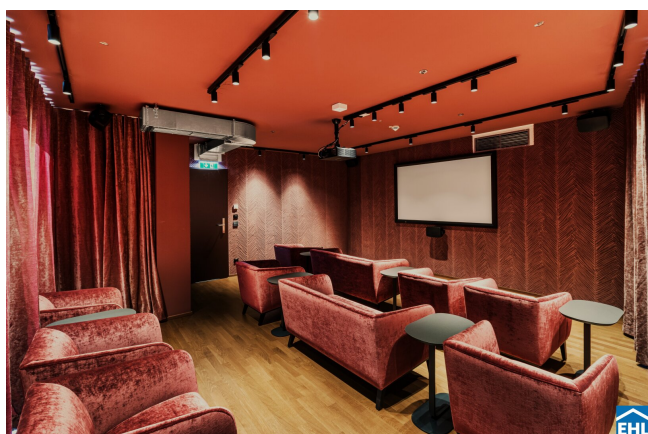






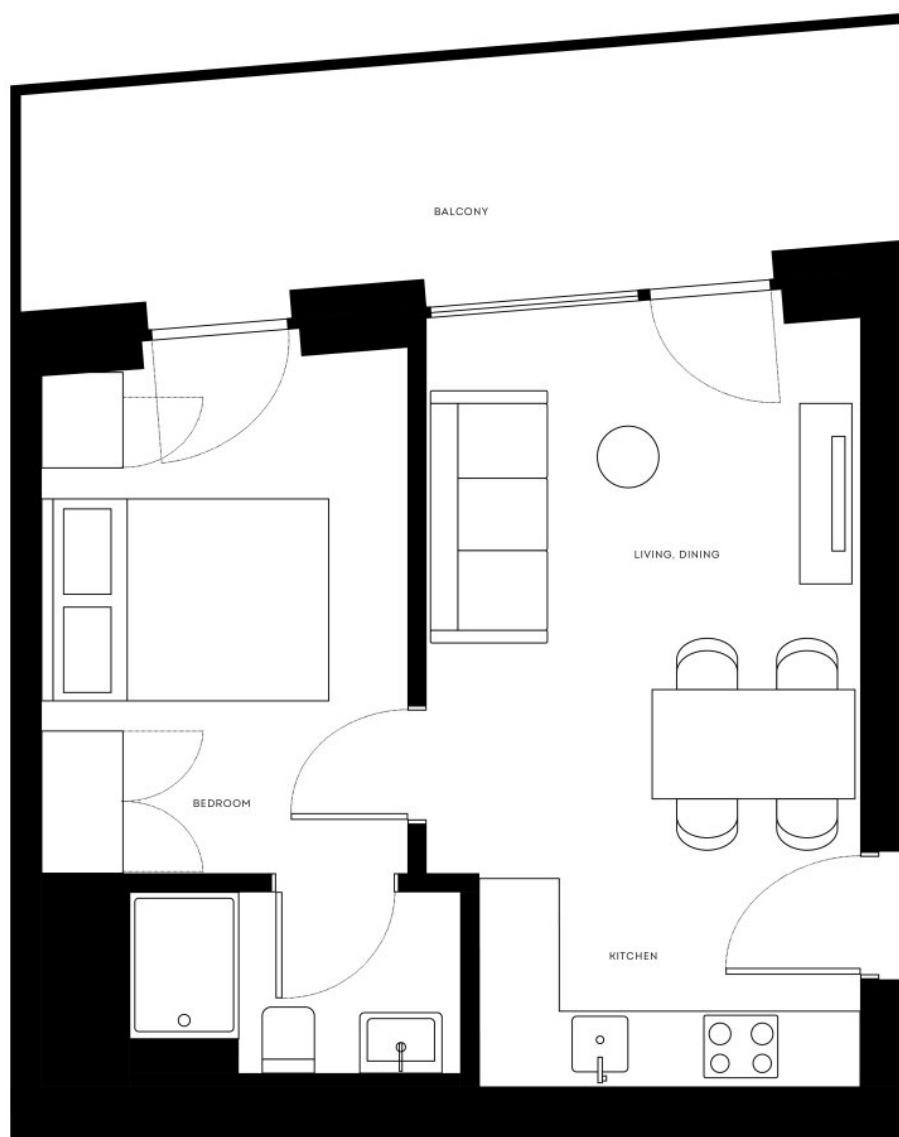












## Objektbeschreibung

Die Dresdner Straße befindet sich im 20. Wiener Gemeindebezirk Brigittenau, direkt am Rand des neu entstehenden Stadtentwicklungsgebiets Nordwestbahnhof.

Dieses Areal wird als „Grüne Mitte“ bezeichnet und soll einen zentralen öffentlichen Frei- und Grünraum bieten, der das Tor zu diesem modernen Stadtquartier bildet.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine etablierte Infrastruktur mit vielfältigen Nahversorgungsmöglichkeiten und Dienstleistungen, die den urbanen Alltag erleichtern.

Insgesamt präsentiert sich die Dresdner Straße als ein zentral gelegener Standort mit hervorragender Anbindung und einem aufstrebenden Umfeld.

Erleben Sie ein Wohnkonzept, das zeitgemäße Ansprüche mit einem bewussten, zukunftsorientierten Lebensstil vereint. Zentral gelegen, verbindet diese moderne Mietwohnanlage urbanes Flair mit nachhaltiger Architektur und schafft dabei Raum für Begegnung, Inspiration und Erholung.

Neben Ihrem privaten Wohnbereich profitieren Sie von großzügigen, hochwertig gestalteten Gemeinschaftsflächen, die weit über das Übliche hinausgehen: Ob konzentriertes Arbeiten im Co-Working Space, entspannte Stunden in der stilvollen Bewohner Lounge oder aktive Pausen im hauseigenen Fitness- und Yogastudio – hier finden Sie genau den Ort, den Sie gerade brauchen. Für gesellige Momente stehen Ihnen ein exklusiver Private-Dining-Raum, ein Gaming Room und ein einladender Kinosaal zur Verfügung. Wer kreativ tätig werden möchte, findet im professionell ausgestatteten Podcast Raum den idealen Rahmen. Ein besonderes Highlight ist die grüne Dachterrasse mit Gemeinschaftsgarten – ein Rückzugsort über den Dächern der Stadt, der zum Entspannen, Gärtnern und Genießen einlädt.

Diese Wohnanlage ist nicht nur ein Ort zum Wohnen – sie ist Ausdruck eines urbanen Lebensstils, der Nachhaltigkeit, Vernetzung und Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt.

### Das Projekt

- rund 262 Wohnungen
- teilweise möblierte Wohnungen

- 1-4 Zimmer Wohnungen
- insgesamt 29 Etagen
- Niedrigenergiebauweise
- Lift vorhanden
- Fahrrad und Kinderwagenabstellraum
- begrünte Dachterrasse
- anmietbarer Eventraum
- hauseigene Tiefgarage mit 76 Stellplätze, 16 davon mit E-Ladestation

Ein Stellplatz kann um € 192,00 brutto pro Monat angemietet werden.

### **Die Ausstattung**

- Freiflächen bei allen Wohnungen
- hochwertige Sanitärausstattung
- moderne Parkettböden
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Deckenkühlung
- Highspeed-Internet in allen Wohnungen und den Gemeinschaftsflächen
- On-site-Team
- Sicherheitskameras

### **Die Allgemeinflächen**

- Bewohner Lounge
- Co-Working Space
- Fitnessstudio
- Yogastudio
- Kinoraum
- Podcast Raum
- Gaming Room
- Private Dining

- Dachterrasse mit Garten

## Die Lage

- U-Bahn-Station Dresdner Straße (U6)
- S-Bahn-Station Traisengasse (S1, S2, S3, S7)
- Straßenbahnlinie 2 sowie mehrere Buslinien (10A, 11A, 34A, 37A, 5A)
- Zudem verläuft das Radwegenetz Wiens direkt entlang der Liegenschaft.

zzgl. Heizkosten zwischen € 1,24 brutto/m<sup>2</sup> und € 1,89 brutto/m<sup>2</sup>

In der Gesamtmiete ist Internet bereits inkludiert.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 2BMM

**Einziehen und ankommen – in der Dresdner Straße 90 vereinen sich modernes Wohnen, durchdachte Ausstattung und urbaner Komfort auf höchstem Niveau.**

**Hier genießen Sie nicht nur beste Infrastruktur und hochwertige Wohnqualität, sondern auch ein Lebensgefühl, das verbindet: Gemeinschaft, Ruhe und ein Hauch Großstadtfair. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause an der Dresdner Straße 90.**

Die Dresdner Straße befindet sich im 20. Wiener Gemeindebezirk Brigittenau, direkt am Rand des neu entstehenden Stadtentwicklungsgebiets Nordwestbahnhof.

Dieses Areal wird als „Grüne Mitte“ bezeichnet und soll einen zentralen öffentlichen Frei- und Grünraum bieten, der das Tor zu diesem modernen Stadtquartier bildet .

Die unmittelbare Umgebung bietet eine etablierte Infrastruktur mit vielfältigen Nahversorgungsmöglichkeiten und Dienstleistungen, die den urbanen Alltag erleichtern.

Insgesamt präsentiert sich die Dresdner Straße als ein zentral gelegener Standort mit hervorragender Anbindung und einem aufstrebenden Umfeld.

Erleben Sie ein Wohnkonzept, das zeitgemäße Ansprüche mit einem bewussten, zukunftsorientierten Lebensstil vereint. Zentral gelegen, verbindet diese moderne Mietwohnanlage urbanes Flair mit nachhaltiger Architektur und schafft dabei Raum für Begegnung, Inspiration und Erholung.

Neben Ihrem privaten Wohnbereich profitieren Sie von großzügigen, hochwertig gestalteten Gemeinschaftsflächen, die weit über das Übliche hinausgehen: Ob konzentriertes Arbeiten im Co-Working Space, entspannte Stunden in der stilvollen Bewohner Lounge oder aktive Pausen im hauseigenen Fitness- und Yogastudio – hier finden Sie genau den Ort, den Sie gerade brauchen. Für gesellige Momente stehen Ihnen ein exklusiver Private-Dining-Raum, ein Gaming Room und ein einladender Kinosaal zur Verfügung. Wer kreativ tätig werden möchte, findet im professionell ausgestatteten Podcast Raum den idealen Rahmen. Ein besonderes Highlight ist die grüne Dachterrasse mit Gemeinschaftsgarten – ein Rückzugsort über den Dächern der Stadt, der zum Entspannen, Gärtnern und Genießen einlädt.

Diese Wohnanlage ist nicht nur ein Ort zum Wohnen – sie ist Ausdruck eines urbanen Lebensstils, der Nachhaltigkeit, Vernetzung und Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt.

## DAS PROJEKT

- \* rund 262 Wohnungen
- \* 1-4 Zimmer Wohnungen
- \* insgesamt 29 Etagen
- \* Niedrigenergiebauweise
- \* Lift vorhanden
- \* Fahrrad und Kinderwagenabstellraum
- \* begrünte Dachterrasse
- \* anmietbarer Eventraum
- \* hauseigene Tiefgarage mit 76 Stellplätze, 16 davon mit E-Ladestation

Ein Stellplatz kann um € 192,00 brutto pro Monat angemietet werden.

## DIE AUSSTATTUNG

- \* Freiflächen bei allen Wohnungen
- \* hochwertige Sanitärausstattung
- \* moderne Parkettböden
- \* hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- \* Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- \* Deckenkühlung
- \* Highspeed-Internet in allen Wohnungen und den Gemeinschaftsflächen
- \* On-site-Team
- \* Sicherheitskameras

Bitte beachten Sie, dass diese Wohnung AUSSCHLIESSLICH VOLLMÖBLIERT übergeben wird.

Sie ist mit folgenden Möbeln ausgestattet:

- \* vollausgestattete Küche
- \* Betten und Nachttische in allen Schlafräumen
- \* Schränke in Vorraum, Wohnraum und Schlafräumen
- \* Badezimmerschränke
- \* Leuchten in der gesamten Wohnung
- \* Outdoor-Möbel auf den Freiflächen
- \* Wohnaccessoires wie Spiegel, Teppich, Kleiderhaken, etc.

#### DIE ALLGEMEINFLÄCHEN

- \* Bewohner Lounge
- \* Co-Working Space
- \* Fitnessstudio
- \* Yogastudio
- \* Kinoraum
- \* Podcast Raum
- \* Gaming Room
- \* Private Dining
- \* Dachterrasse mit Garten

#### DIE LAGE

- \* U-Bahn-Station Dresdner Straße (U6)
- \* S-Bahn-Station Traisengasse (S1, S2, S3, S7)
- \* Straßenbahnlinie 2 sowie mehrere Buslinien (10A, 11A, 34A, 37A, 5A)
- \* Zudem verläuft das Radwegenetz Wiens direkt entlang der Liegenschaft.

zzgl. Heizkosten zwischen € 1,24 brutto/m<sup>2</sup> und € 1,89 brutto/m<sup>2</sup>

In der Gesamtmiete ist Internet bereits inkludiert.

BEFRISTUNG: 3 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

NEBENKOSTEN: 2BMM

EINZIEHEN UND ANKOMMEN – IN DER DRESDNER STRASSE 90 VEREINEN SICH MODERNES WOHNEN, DURCHDACHTE AUSSTATTUNG UND URBANER KOMFORT AUF HÖCHSTEM NIVEAU.

HIER GENIESSEN SIE NICHT NUR BESTE INFRASTRUKTUR UND HOCHWERTIGE WOHNQUALITÄT, SONDERN AUCH EIN LEBENSGEFÜHL, DAS VERBINDET: GEMEINSCHAFT, RUHE UND EIN HAUCH GROSSSTADTFLAIR. WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE AN DER DRESDNER STRASSE 90.

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 <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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



Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

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.