

## Vienna City Flair & Nature Combined: Living at Nordwestbahnhof



Objektnummer: 85754

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Dresdner Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	2.439,75 €
Kaltmiete (netto)	1.937,50 €
Kaltmiete	2.215,00 €
Betriebskosten:	245,00 €
USt.:	224,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Leo Idinger**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





EHL



EHL



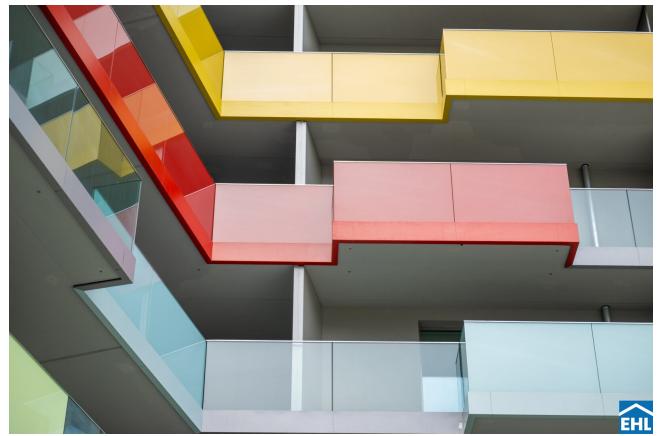
EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

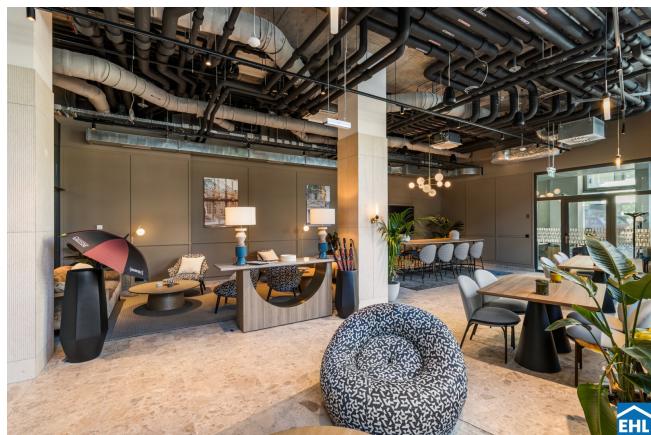
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



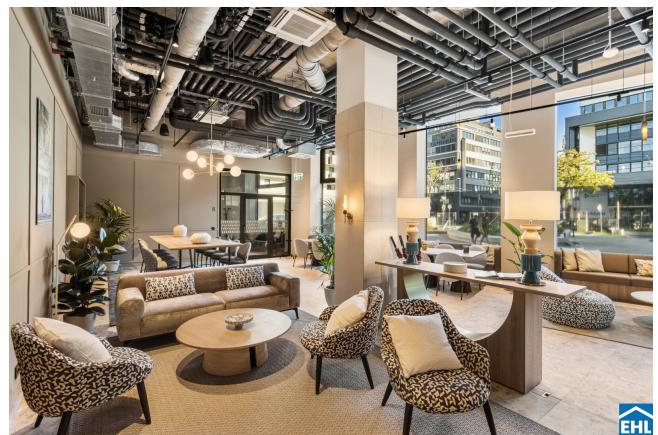




EHL



EHL



EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN







EHL



EHL



EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EHL



EHL

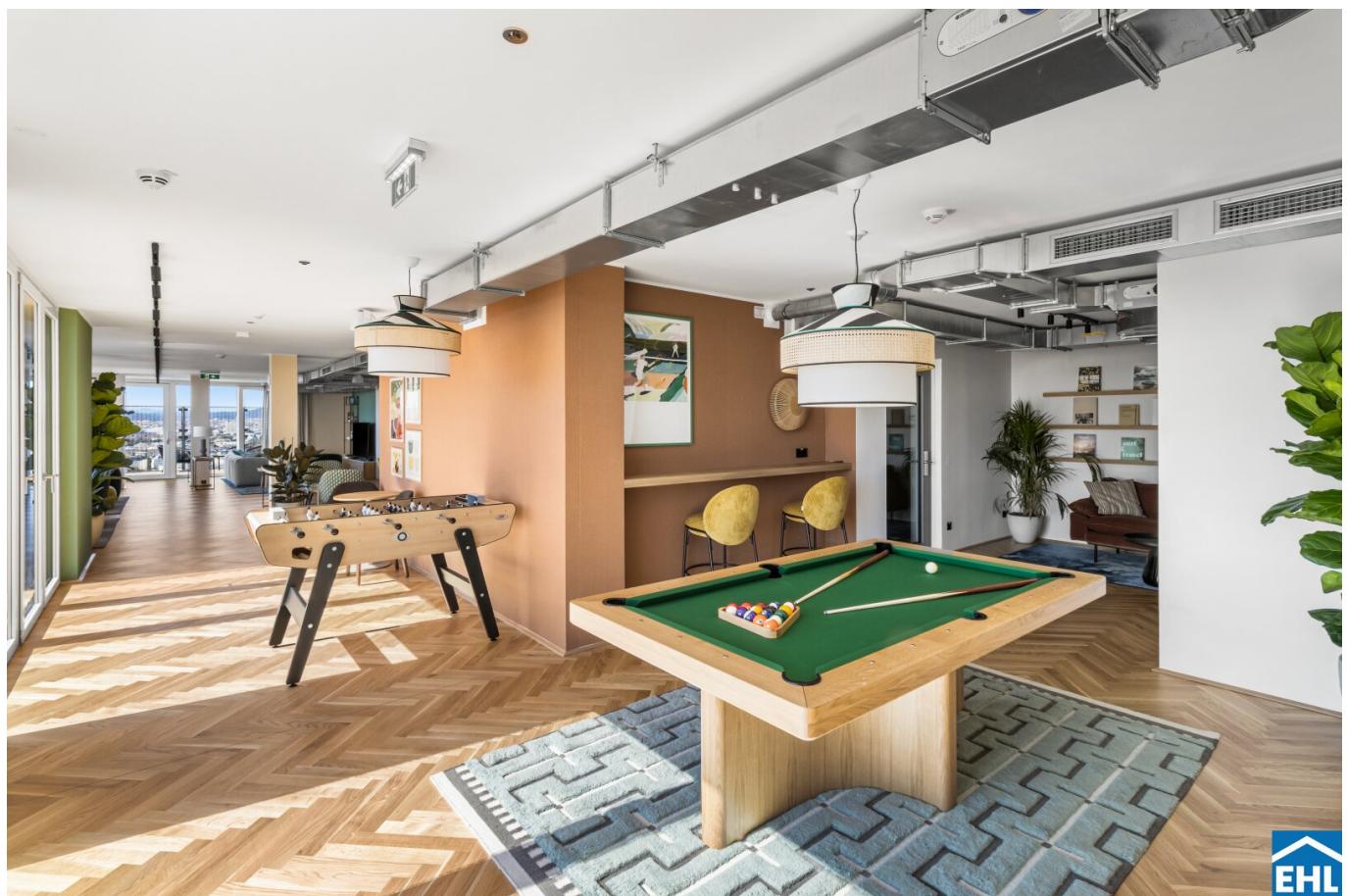


EHL

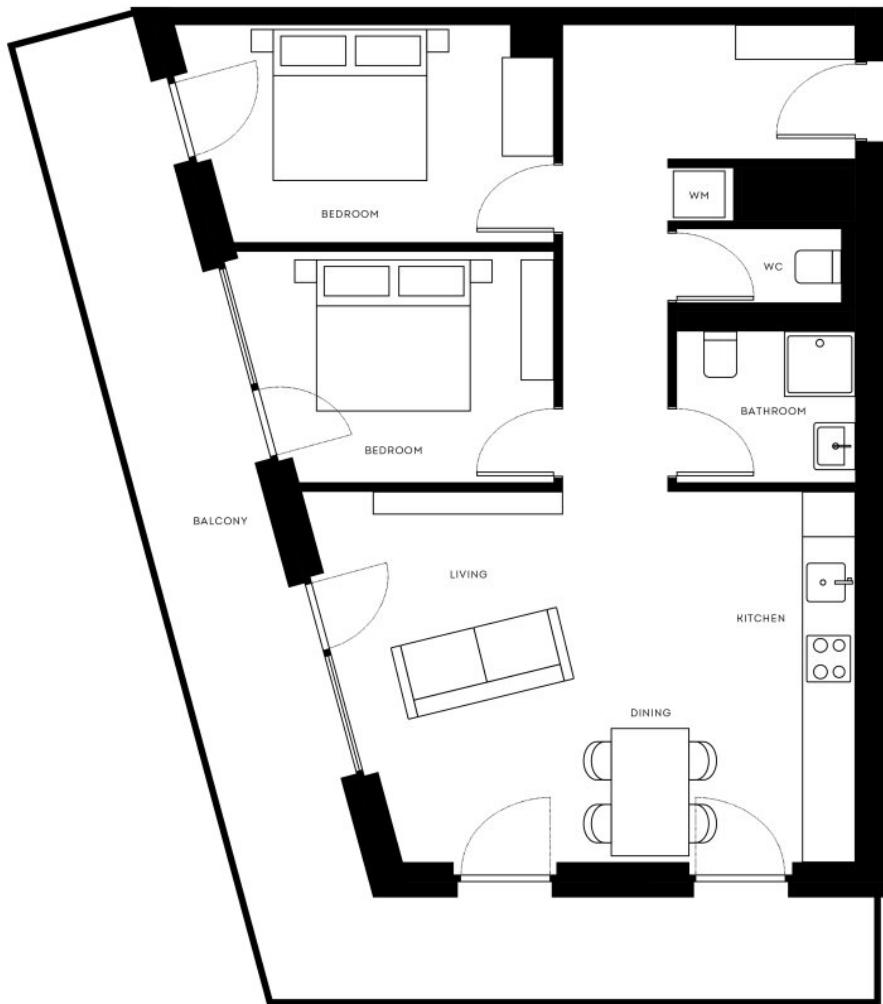


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

Dresdner Straße is located in the 20th district of Vienna, Brigittenau, directly at the edge of the newly emerging urban development area Nordwestbahnhof.

This area is referred to as the "Green Center" and is intended to provide a central public open and green space that serves as the gateway to this modern urban quarter.

The immediate surroundings offer an established infrastructure with diverse local supply options and services that facilitate urban daily life.

Overall, Dresdner Straße presents itself as a centrally located site with excellent connections and an emerging environment.

Experience a living concept that combines contemporary demands with a conscious, future-oriented lifestyle. Centrally located, this modern rental apartment complex blends urban flair with sustainable architecture, creating space for encounters, inspiration, and relaxation.

In addition to your private living area, you will benefit from spacious, high-quality designed communal areas that go far beyond the usual: Whether focused work in the co-working space, relaxed hours in the stylish residents' lounge, or active breaks in the in-house fitness and yoga studio – here you will find exactly the place you need. For social moments, you have access to an exclusive private dining room, a gaming room, and an inviting cinema. Those who wish to engage in creative activities will find the ideal setting in the professionally equipped podcast room. A special highlight is the green rooftop terrace with a community garden – a retreat above the city rooftops, inviting you to relax, garden, and enjoy.

This residential complex is not just a place to live – it is an expression of an urban lifestyle that puts sustainability, networking, and quality of life at the forefront.

## The Project

- approximately 262 apartments
- partially furnished apartments
- 1-4 room apartments



- a total of 29 floors
- low-energy construction
- elevator available
- bicycle and stroller storage
- green rooftop terrace
- rentable event room
- in-house underground garage with 76 parking spaces, 16 of which have electric charging stations

A parking space can be rented for € 192.00 gross per month.

## The Amenities

- outdoor areas for all apartments
- high-quality sanitary facilities
- modern parquet floors
- high-quality ceramic tiles in wet areas



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- underfloor heating using district heating
- ceiling cooling
- high-speed internet in all apartments and communal areas
- on-site team
- security cameras

## The Common Areas

- residents' lounge
- co-working space
- fitness studio
- yoga studio
- cinema room
- podcast room
- gaming room
- private dining



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- rooftop terrace with garden

## The Location

- U-Bahn station Dresdner Straße (U6)
- S-Bahn station Traisengasse (S1, S2, S3, S7)
- tram line 2 and several bus lines (10A, 11A, 34A, 37A, 5A)
- In addition, Vienna's cycling network runs directly along the property.

plus heating costs between € 1.24 gross/m<sup>2</sup> and € 1.89 gross/m<sup>2</sup>

Internet is already included in the total rent.

**Duration:** 5 years, 1 year termination waiver, 3 months notice period

**Additional Costs:** 2 months' rent as a deposit

**Moving in and feeling at home – at Dresdner Straße 90, modern living, thoughtful amenities, and urban comfort come together at the highest level.**

**Here, you not only enjoy the best infrastructure and high-quality living standards but also a lifestyle that connects: community, tranquility, and a touch of big city flair. Welcome to your new home at Dresdner Straße 90.**

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- \* 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
- \* hochqualitatives Feinsteinzeug in den Nassräumen
- \* Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- \* Deckenkühlung
- \* Highspeed-Internet in allen Wohnungen und den Gemeinschaftsflächen
- \* On-site-Team



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

\* 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 Dresdener Straße (U6)

\* S-Bahn-Station Taxisengasse (S1, S2, S3, S7)

\* Straßenbahlinie 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>



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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 Doppelmaßlers – 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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN