

TRIKONA- Leben in klarer Form



Objektnummer: 3788

Eine Immobilie von Funk Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dreherstraße 77
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,93 m ²
Nutzfläche:	70,93 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	78,12 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,59
Kaufpreis:	562.000,00 €
Betriebskosten:	210,91 €
Provisionsangabe:	

20.232,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

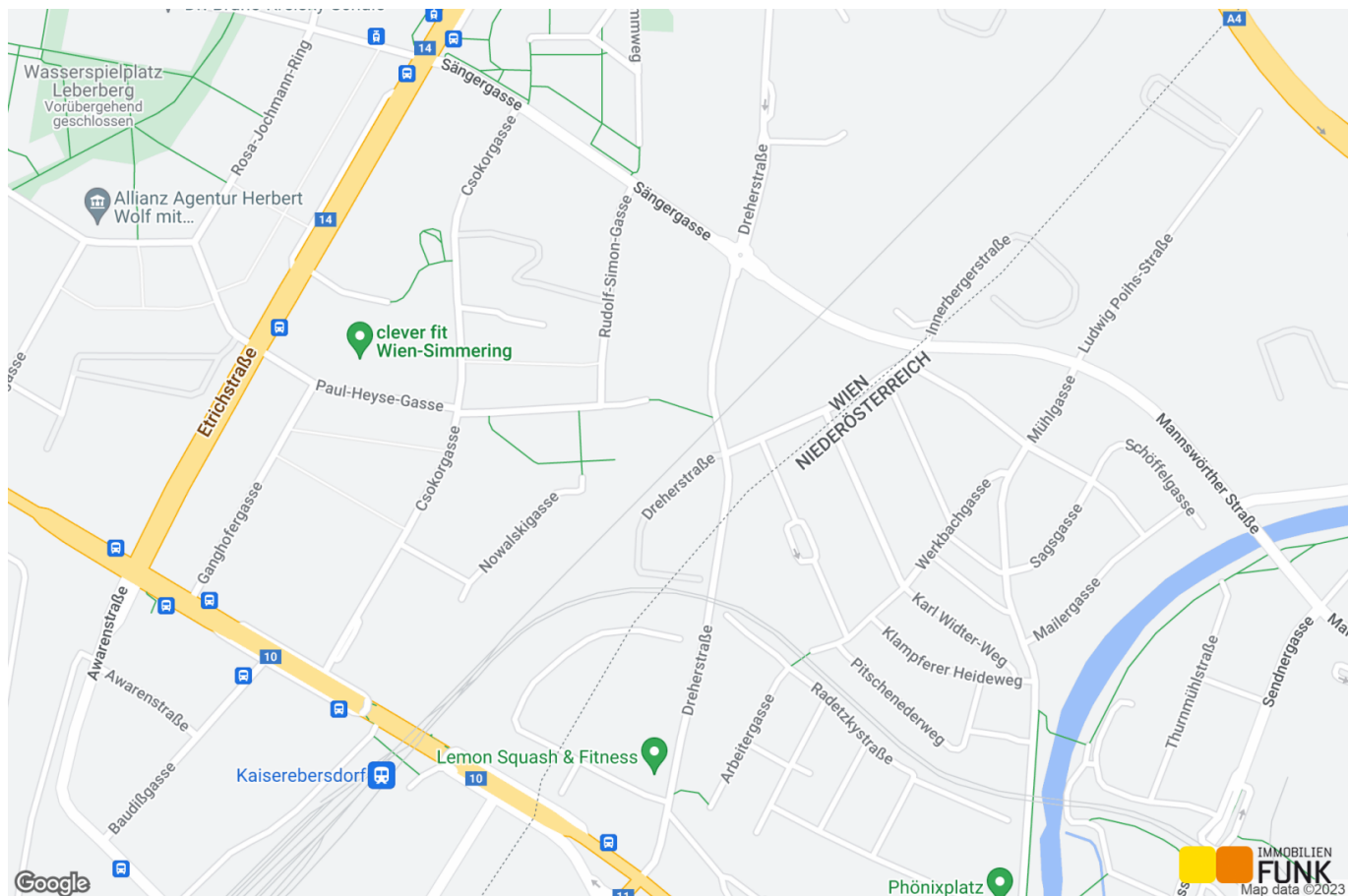


Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG











IMMOBILIEN
FUNK



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



TOP 2 - EG

VORRAUM	5,71 m ²
WC	1,86 m ²
ZIMMER 1	10,36 m ²
BAD	4,38 m ²
AR	1,73 m ²
WOHN/KÜCHE	36,51 m ²
ZIMMER 2	10,38 m ²
WOHNFLÄCHE	70,93 m ²
TERRASSE	21,67 m ²
GARTEN	78,12 m



© Real Agency

www.trikona.at

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

IMMOBILIEN
FUNK

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 m² und 104 m², 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 2

Diese durchdacht geplante Wohnung Top 2 befindet sich im Erdgeschoß und bietet insgesamt ca. 70,93 m² Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer, Bad, WC, Abstellraum und Vorzimmer. Sie betreten die Wohnung über einen Vorraum mit ca. 5,71 m². Rechter Hand erreichen Sie das WC sowie ein Schlafzimmer mit ca. 10,36 m². Gegenüber liegt das etwa 4,38 m² große Badezimmer mit Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Badewanne. Gerade aus vom Vorzimmer finden Sie die ca. 36,51 m² große Wohnküche, von welcher aus Sie den Abstellraum sowie das zweite Schlafzimmer mit ca. 10,38 m² betreten können. Von der Wohnküche und dem zweiten Schlafzimmer aus gelangen Sie zum großzügig angelegten Gartenbereich im Ausmaß von etwa 78,12 m² und der ca. 21,67 m² 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 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.