



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Dreherstraße 77, A-1110 Wien

An alliance member of  
**BNP PARIBAS**  
REAL ESTATE

Wir leben  
Immobilien.



# Dreherstraße 77, A-1110 Wien

"TRIKONA"- Familientraum im 11. Bezirk- modern, zentral und voller Lebensqualität!

Das Wohnprojekt „Trikona“ in der Dreherstraße in Wien ist ein beeindruckendes Beispiel für zeitlose Architektur und höchsten Wohnkomfort. Geplant vom erfahrenen Bauträger, entsteht hier auf dem Grundstück an der Grenze zwischen Wien und Niederösterreich ein modernes Zuhause, das durch seine innovative Raumaufteilung und vielseitige Nutzung besticht.

Das besondere Merkmal des Gebäudes ist sein außergewöhnlicher dreieckiger Baukörper. Durch die clevere Nutzung der herausfordernden Grundstücksform wurde eine einzigartige Architektur geschaffen, die sowohl ästhetisch ansprechend als auch funktional ist. Die durchdachte Raumaufteilung innerhalb des dreieckigen Grundrisses sowie die nachhaltige Holz-Hybrid-Bauweise sorgen für eine effiziente Nutzung des Platzes und bieten den Bewohnern ein komfortables, vielseitiges Wohnerlebnis. Jeder Winkel des Gebäudes wurde sorgfältig gestaltet, um maximale Flexibilität und Wohnqualität zu gewährleisten. Mit der Kombination aus Holz & Stahlbeton ist für maximale Stabilität bei gleichzeitig hervorragender Ökobilanz gesorgt. Das angenehme, natürliche und gesunde Raumklima mit der hervorragenden Wärmedämmung & Energieeffizienz sorgen dauerhaft für ein gutes Wohngefühl. Mit nur 12 Wohnungen bietet dieses Projekt ein Leben mit Privatsphäre und Ruhe.

## **Ausstattung:**

Die hochwertige Ausstattung des Projekts „Trikona“ und die energieeffiziente, innovative Holz-Hybrid-Bauweise spiegeln exzellentes Design und Qualität wider. Zeitlose Unterputzarmaturen der Firma Grohe sorgen für eine elegante Optik und praktische Nutzung. Das Weitzer Echtholzparkett schafft eine warme, natürliche Atmosphäre in den Räumen, während die moderne Smart Home Anlage das Wohnen komfortabel und intelligent macht – von der Steuerung der Beleuchtung bis hin zu Heizung und Sicherheitssystemen. Für Energieeffizienz sorgen eine Wärmepumpe mit Fußbodenheizung sowie eine innovative Kühlung via Roll Over System, die das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen sorgt. Hochwertige Feinsteinfliesen im Badezimmer und in der Küche verleihen den Räumen einen eleganten, pflegeleichten Look. Echtholzböden ergänzen das harmonische Gesamtbild und unterstreichen die Qualität der Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist, dass alle verwendeten Materialien, Marken und Subunternehmen aus Österreich stammen. Damit wird nicht nur höchste Qualität garantiert, sondern auch die lokale Wirtschaft nachhaltig unterstützt. Diese Kombination aus österreichischer Handwerkskunst, Ästhetik und Funktionalität macht das Wohnerlebnis in „Trikona“ einzigartig.

## **Lage:**

Die Adresse Dreherstraße 77 befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk, Simmering. Die Lage ist zentral und hervorragend angebunden: In der Nähe befinden sich Straßenbahnhaltestellen der Linien 11 und 71, die in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Mehrere Buslinien (z.B. 71A, 71B, 73B) sorgen für schnelle Verbindungen in die Innenstadt und andere Bezirke. Die Schnellbahnlinie S7

„Kaiserebersdorf“ ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Die Autobahn A4 („Simmeringer Haide“) sowie die Schnellstraße S1 bieten eine schnelle Anbindung nach Osten und Süden Wiens.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf: Arztpraxen, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Für Einkäufe stehen ein Billa und ein Spar in Gehweite bereit. Das Einkaufszentrum „Huma Eleven“ mit 90 Shops und Restaurants ist nur wenige Autominuten entfernt und lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Dieses Projekt verbindet modernes Wohnen mit nachhaltiger Bauweise und einer ausgezeichneten Lage – perfekt für alle, die Komfort und Qualität schätzen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie gleich einen Beratungstermin!

**Fertigstellung: voraussichtlich Q1/2027**

**Kundenprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbürgerlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

**Energieausweis:**

Gültig bis: 26.07.2033

HWB: B 34,1 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: A+ 0,59

## Fotos



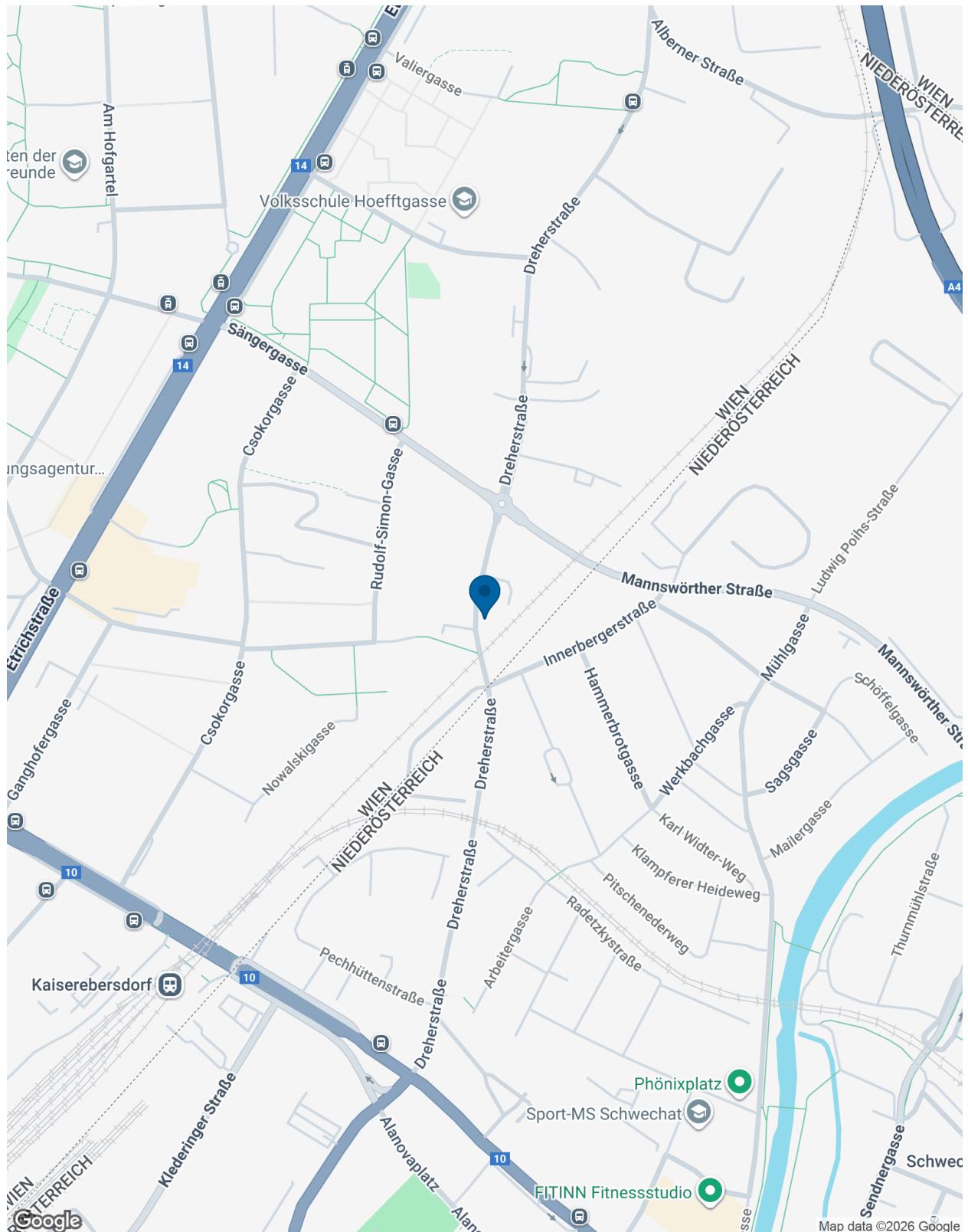
Wir leben  
Immobilien.







## Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung  
Bewertung  
Investment  
Asset Management  
Market Research

Wohnimmobilien  
Vorsorgewohnungen  
Büroimmobilien  
Einzelhandelsobjekte  
Logistikimmobilien

Anlageobjekte  
Zinshäuser  
Betriebsliegenschaften  
Grundstücke  
Hotels

**EHL Wohnen GmbH**  
Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

