



**STEINGER**  
HAUSBAU GMBH



## TRIKONA – Mehrfamilienhaus

EXPOSÉ • Kapitalanlage, Mehrfamilienhaus • Österreich, Wien

# TRIKONA – Mehrfamilienhaus

## OBJEKTADRESSE

---

Dreherstrasse 77  
1110 Wien, Österreich

## ANSPRECHPARTNER

---

**Katja Steininger**  
Tel.: +49 (0)89 / 1271 7975  
E-Mail: [info@steininger-hausbau.de](mailto:info@steininger-hausbau.de)

## ECKDATEN

---

Land: Österreich  
Baujahr: 2026  
Wohnfläche: 916 m<sup>2</sup>  
Bauweise: Holzriegel  
Heizungsart: Luft-Wärmepumpen mit  
Pufferspeicherung

**Kaufpreis: 4.250.000 EUR**  
**Besonderheiten:**  
PV-Anlage, Wärmepumpe

## LAGE

---

### Dreherstraße 77, Wien – Urbanes Wohnen in angenehmer Lage

Die Dreherstraße 77 vereint entspanntes Wohnen mit den Vorzügen einer gut angebundenen Stadtlage. Hier genießen Sie ein angenehmes Wohnumfeld mit gewachsener Nachbarschaft und profitieren gleichzeitig von einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Durch die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gelangen Sie rasch in die Wiener Innenstadt und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten – ideal für Berufspendler und alle, die flexibel mobil sein möchten. Nahversorger, Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in komfortabler Reichweite. Auch weiterführende Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind gut erreichbar.

Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Sport- und Freizeitangebote sorgen für Erholung und Ausgleich im Alltag. Die Kombination aus urbaner Nähe und wohnlicher Atmosphäre macht die Dreherstraße 77 zu einem attraktiven Standort für Familien, Paare und Berufstätige gleichermaßen.

Die Dreherstraße 77 steht somit für modernes Wohnen mit Lebensqualität – ruhig gelegen und dennoch bestens verbunden mit dem pulsierenden Leben Wiens.

# BESCHREIBUNG

---

## MFH im 11. Bezirk in Wien

Das "Trikona"-Paket bietet nicht nur Wohnraum, sondern auch eine Gemeinschaft, die Wert auf Umweltbewusstsein und modernes Wohnen legt. **Investoren eine einmalige Gelegenheit**, ein **Neubauobjekt** mit **hohem Renditepotenzial** zu erwerben. Jede Wohnung ist ein Meisterwerk der Raumgestaltung, das Individualität und Gemeinschaft fördert. Von offenen Grundrissen bis hin zu privaten Außenbereichen – hier findet jeder seinen idealen Platz.

Der Neubau besticht durch:

- **moderne Architektur** mit hochwertiger Ausstattung
- **energieeffiziente Bauweise** nach aktuellen Standards
- **flexible Grundrisse**, die individuell an Mietinteressenten angepasst werden können
- **hochwertige Materialien** für langlebige Investition

Dieses Objekt eignet sich besonders für Anleger, die Wert auf **hohe Vermietbarkeit, flexible Gestaltungsmöglichkeiten und nachhaltige Wertsteigerung** legen. Eine Baugenehmigung ist bereits vorhanden.

### Aktueller Status:

- Baustart: 03/2026
- Übergabe: 03/2027

---

## PROJEKTÜBERBLICK

---

- 12 Eigentumswohnungen
  - Tiefgarage mit vorbereiteter E-Mobilitätsinfrastruktur
  - Außenanlagen inklusive
  - Moderne, zeitgemäße Architektur
  - Flexible Grundrissgestaltung
  - Hohe Vermietbarkeit durch durchdachte Planung
-

## ARCHITEKTUR & BAUWEISE

---

- Energieeffiziente Bauweise nach aktuellen Standards
  - Hochwertige Materialien für langfristige Wertbeständigkeit
  - Nachhaltige und klimafreundliche Konzeption
  - Fokus auf Langlebigkeit und geringen Wartungsaufwand
  - Planung und Umsetzung inklusive vollständiger Bauleitung und Ingenieurleistungen
- 

## ENERGIEEFFIZIENZ & NACHHALTIGKEIT

---

Bereits in der Planungsphase liegt der Schwerpunkt auf zukunftssicherer Gebäudetechnologie, ökologischen Materialien und erneuerbaren Energien.

### Geplante Highlights:

- Luft-/Wasser-Wärmepumpe mit Pufferspeicherung
  - Photovoltaikanlage inklusive Batteriespeicher
  - Energieeffiziente Haustechnik mit optimierter Heizungs- und Lüftungssteuerung
  - Fußbodenheizung in allen Einheiten
  - Vorbereitung für E-Ladesäulen an den Stellplätzen (inkl. Leerverrohrung)
  - Nachhaltige Baustoffe zur Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz
  - Minimierung zukünftiger Betriebskosten
- 

## FLEXIBILITÄT & VERMIETBARKEIT

---

- Individuell anpassbare Grundrisse
  - Attraktive Wohnungsgrößen für unterschiedliche Zielgruppen
  - Hohe Nachfrage durch nachhaltige Bauweise
  - Optimale Voraussetzungen für langfristige Vermietung
- 

## ECKDATEN

---

- Wohnnutzfläche inkl. gewichteter Freiflächen: **916 m<sup>2</sup>**
- Tiefgarage
- Erwartete Mietrendite: **4,63 %**
- Gewährleistung: **30 Jahre**

---

## INVESTMENT-HIGHLIGHTS

---

- Neubau mit gesicherter Baugenehmigung
- Nachhaltiges Energiekonzept
- Hohe Energieeffizienz
- Attraktive Renditeerwartung
- Zukunftssichere Infrastruktur (E-Mobilität vorbereitet)
- Langfristige Wertstabilität

Dieses Neubauprojekt im 11. Bezirk von Wien erfüllt bereits in der Planungsphase alle Anforderungen an ein energieeffizientes, nachhaltiges und renditestarkes Investment.

## AUSSTATTUNG

---

Unsere Häuser bieten Ihnen eine umfangreiche und hochwertige Ausstattung. Die vorgestellte Projektierung umfasst folgende Leistungen:

### BEZUGSFERTIG

- Komplettausstattung mit Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation
- 3-Scheiben-Isolierverglasung, mit 7-Kammer- Profil
- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung einzelregelbar
- Planungs- und Ingenieurleistungen (inkl. Architektenleistungen, detailliertes Angebot, Bauantragsgespräch, Bauantragsplanung, Vorabzugsplanung, Statik)
- Überwachung Bauprozess / Bauleitung
- Einrichtung der Baustelle
- Lieferung und Montage (einschließlich Transport, Kran, Gerüst, Baustellen-WC, Abfallcontainer)
- Gewährleistung 30 Jahre

### Energieeffizienz & Nachhaltigkeit

Die Gebäudebestandteile erfüllen bereits die hohen Anforderungen einer KfW-Förderung. Die bezugsfertige Bauweise umfasst unter anderem sämtliche Bodenbeläge, Malerarbeiten und Sanitärinstallationen. Für eine nachhaltige Energieversorgung sind die Häuser mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Optional kann ein Batteriespeicher ergänzt werden, um die Energieeffizienz weiter zu steigern.

? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

## SONSTIGES

---

Der Kaufpreis bezieht sich auf die schlüsselfertige Bauweise inklusive Grundstück und Außenanlagen.

Zusätzlich fallen Nebenkosten wie Notar, Grunderwerbsteuer etc. an.

Bilder und Grundrisse sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen.

# FOTOS

---







# RECHTLICHES

---

## Copyright

Sämtliche Bilder und grafische Darstellungen in diesem Exposé sind Eigentum der Firma Steininger Hausbau GmbH und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Bilder, Grundrisse sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen. Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und somit nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Die in diesem Exposé ausgewiesenen Grundrisse, die über dieses Exposé hinaus übergebenen Planunterlagen, Vermessungen, Flächenangaben, Angaben zu Wohnflächen oder eine etwaige Wohnflächenberechnung stammen aus der Planung und/oder sind auf der Grundlage von der von der Steininger Hausbau GmbH beauftragten Architekten und/oder aus der Bauanfrage erteilten Genehmigung erstellt worden.

Eine etwaige übergebene Wohnflächenberechnung oder ausgewiesene Wohnflächen dienen nur als Anhaltspunkt und sind nicht Grundlage des abzuschließenden Hauptvertrages.

Es ist Sache des Interessenten, die Unterlagen selbst zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und ggf. die für ihn entscheidenden Zusicherungen im Kaufvertrag festzuhalten.

## Haftungsausschluss

Dieses Exposé wurde nach besten Wissen und Gewissen erstellt! Wir weisen freundlich darauf hin, dass die von uns genannten Informationen und Angaben nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bei Grundstücken kann die Bebaubarkeit nur durch eine Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag geklärt werden. Wir übernehmen keine Gewähr für Bebaubarkeit, Ertrag oder Verwendbarkeit.

Dieses Angebot erfolgt sowohl für die Steininger Hausbau GmbH als auch für den/die Kaufinteressenten/-in freibleibend! Sollten für die Kaufimmobilie Gebote eingehen, die die Kaufpreisvorstellung über- bzw. unterbieten, ist es der Steininger Hausbau GmbH vorbehalten, den Zuschlag zum Kauf einem Interessenten mit einem höheren oder auch niedrigerem Angebot zu erteilen. Wir bitten um Verständnis!

Profitieren Sie von unserer Expertise & langjährigen Erfahrung – hohe soziale Verantwortung und persönliche Betreuung sind im Familienunternehmen Steininger Hausbau GmbH von entscheidender Bedeutung.