



Urbanes Wohnen trifft modernen Charme

Dreherstraße 82 | 1110 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

HIGHLIGHTS

- **top-moderner Erstbezugs-Neubau**
- **hochwertige Ausstattung (Fußbodenheizung, Außenliegender Sonnenschutz, Klimavorbereitung im DG, etc.)**
- **ausgezeichnete Grundrisse** zum Teil mit **Blick ins Grüne**
- **tolle Lage** – kurze Distanz zur **U3 Simmering** und nach Schwechat
- **Freiflächen** (Balkon, Terrasse, Loggia, Eigengärten) bei jeder Wohnung
- Ideal als **Endnutzer- und Vorsorgewohnung** geeignet
- 2 Parkplätze in der hauseigenen Garage

DAS PROJEKT



KEY FACTS

Adresse:	1110 Wien, Dreherstraße 82
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
verfügbare Einheiten:	23 von 23 verfügbar
Zimmer:	1 - 3
Beziehbar ab:	Ende 2025-2026

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer:	3,5% des Kaufpreises
Eintragungsgebühr:	1,1% des Kaufpreises
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.





AUSSTATTUNG

- **Vollwärmeschutzfassade** (geringer Heizwärmebedarf/ geringe Heizkosten)
- Personenlift
- **Fußbodenheizung**
- **Luft-, Wasserwärmepumpe**
- Vorbereitung für Split-Klimaanlagen **im Dachgeschoss**
- **3-fach isolierverglaste Kunststofffenster**
- **außenliegender Sonnenschutz**
- **Parkettboden**
- **großformatige Fliesen 30 x60cm** (in den Nassbereichen)
- Innentüren Weiß mit Holzumfassungszarge
- **Betonplatten auf Terrasse/Balkon**
- moderne Sanitäreinrichtung
- **Sicherheitseingangstüre**

- Fahrradabstell- und Kinderwagenraum
- **Kleinkinderspielplatz**
- **2 Tiefgaragenstellplätze**

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 53.4 kWh/m²a
- Klasse C

Gesundheit

Arzt	625 m
Apotheke	550 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	7.300 m

Nahversorgung

Supermarkt	150 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	900 m

Verkehr

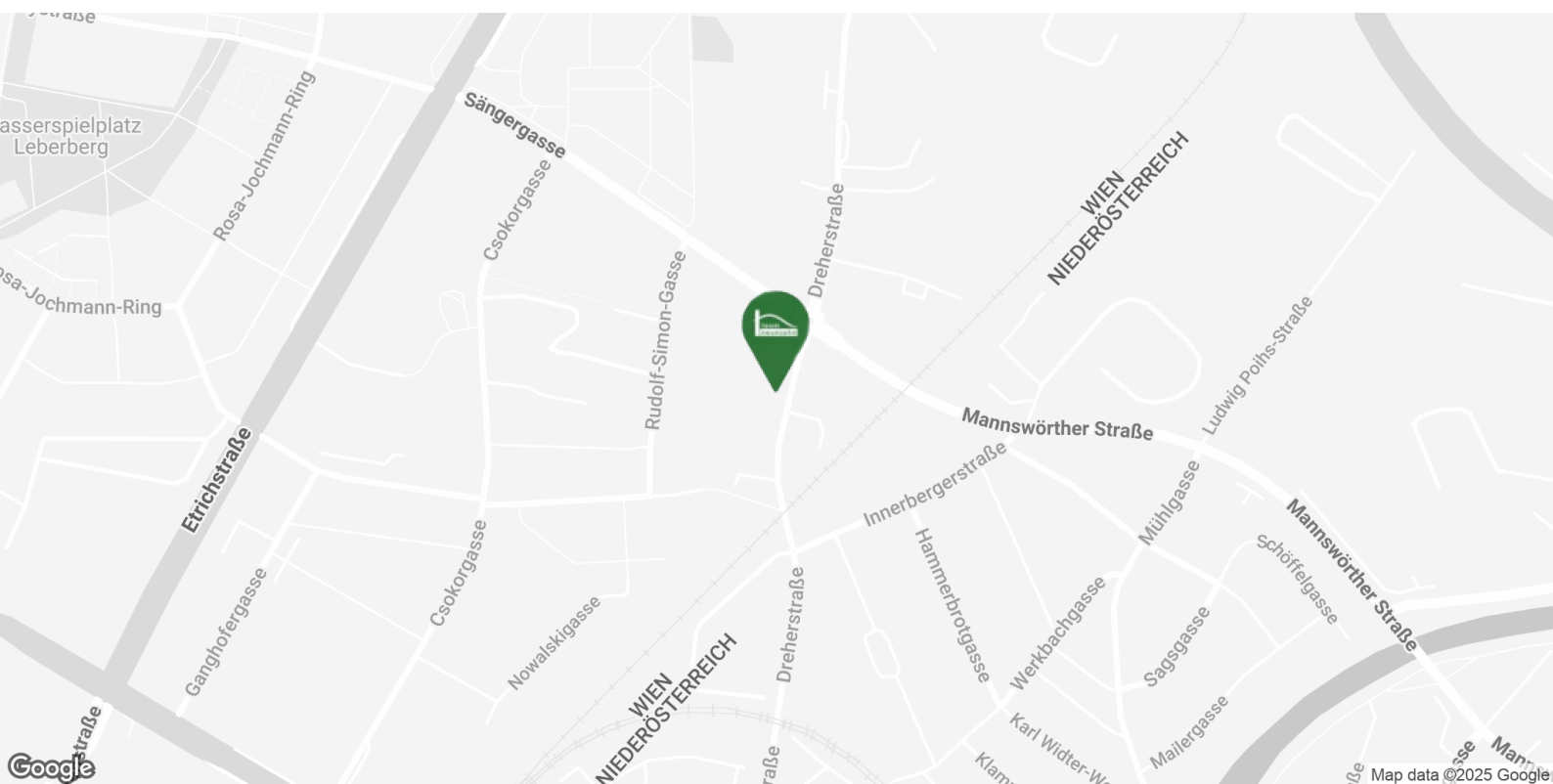
Bus	225 m
U-Bahn	4.100 m
Straßenbahn	525 m
Bahnhof	700 m
Autobahnanschluss	1.000 m
Flughafen	8.375 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	600 m
Universität	6.150 m
Höhere Schule	6.525 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	575 m
Polizei	200 m



FACTS

1110 WIEN DREHERSTRASSE 82

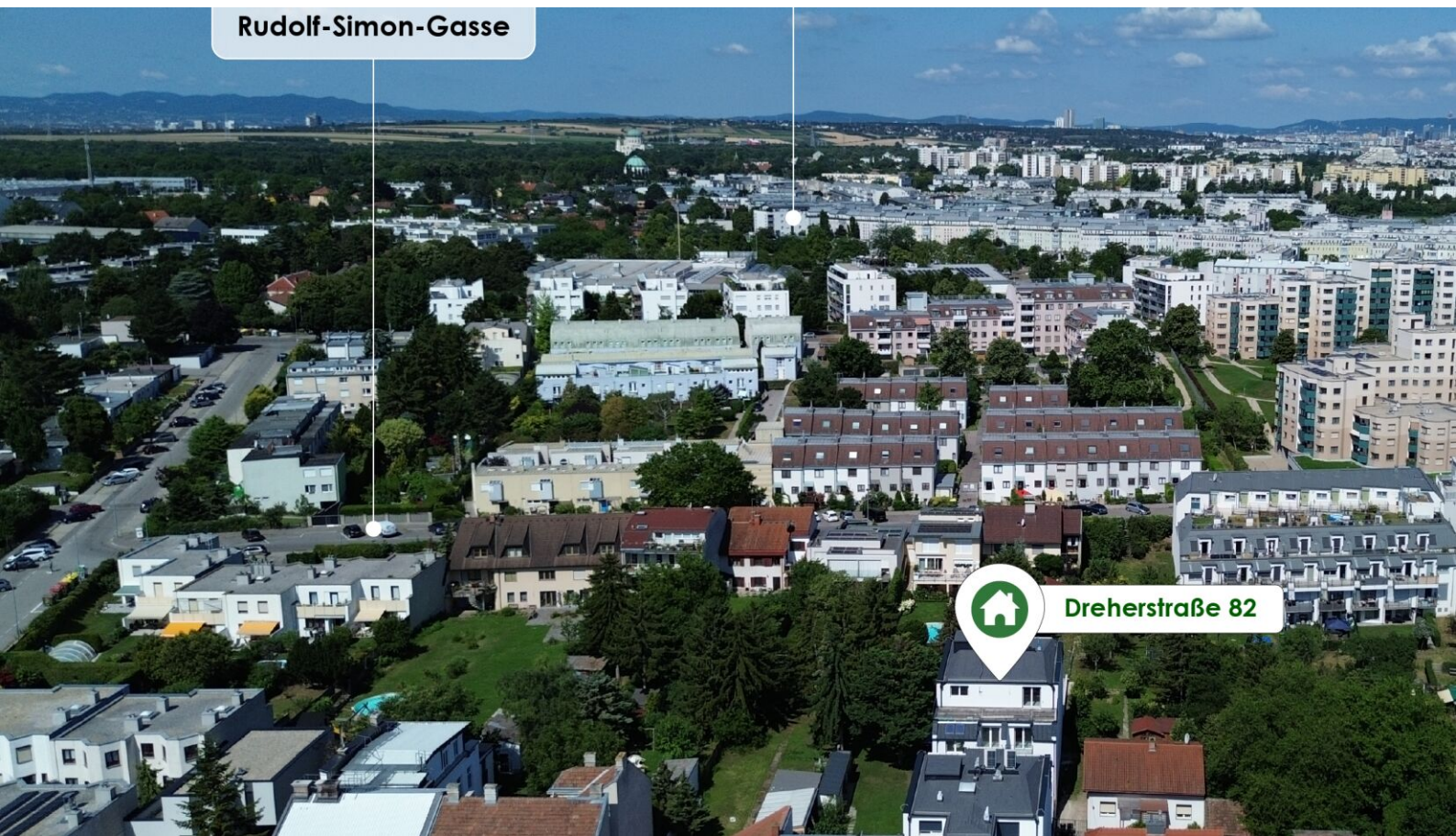
- ideal für Anleger und Eigennutzer
- Neubau/Erstbezug
- Fußbodenheizung-Luftwärmepumpe
- hochwertige Ausstattung
- hervorragende Grundrisse
- Balkon, Terrasse, Loggia, Garten







Rudolf-Simon-Gasse



Dreherstraße 82

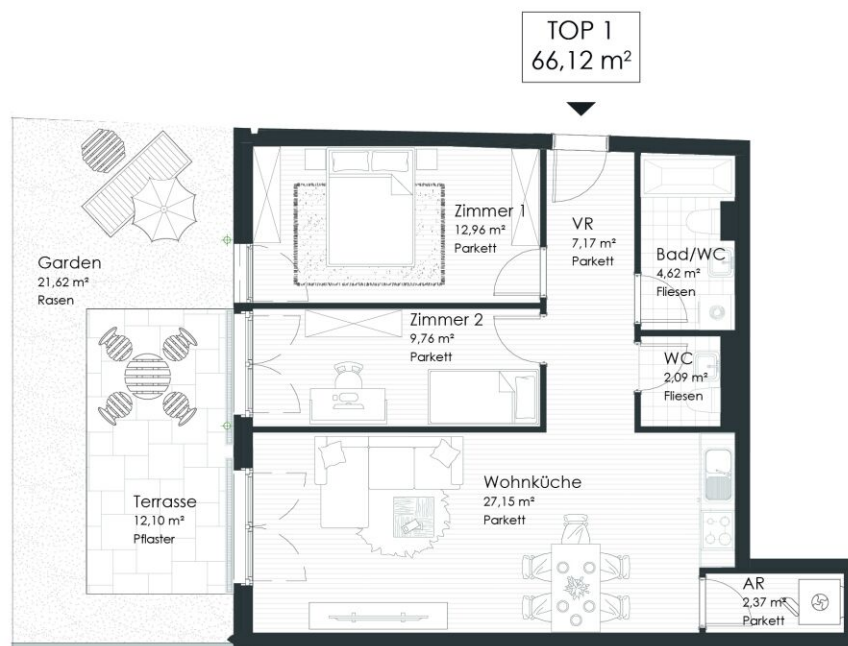


Top 1 - Stiege A

Endnutzerpreis: € 367.000,00

65,36 m²

Anlegerpreis: € 338.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



ERDGESCHOSS

Top 1 | ERDGESCHOSS

Vorraum	7,17 m ²
Wohnküche	27,15 m ²
Zimmer 1	12,96 m ²
Zimmer 2	9,76 m ²
Abstellraum	2,37 m ²
Bad/WC	4,62 m ²
WC	2,09 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 66,12 m²

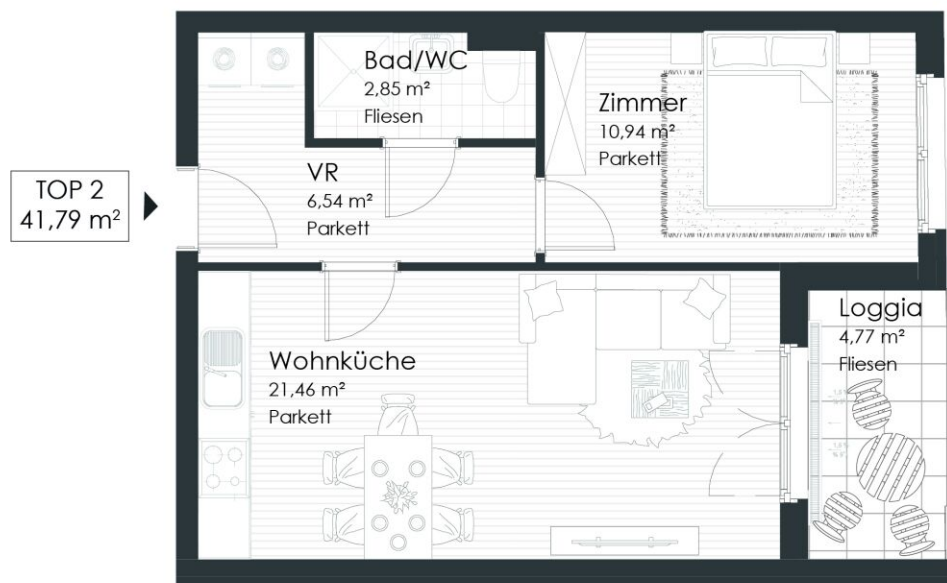
Terrasse	12,10 m ²
Garten	21,62 m ²

Top 2 - Stiege A

41,79 m²

Endnutzerpreis: € 265.000,00

Anlegerpreis: € 244.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



1. OBERGESCHOSS

Top 2 | 1. OG

Vorraum	6,54 m ²
Wohnküche	21,46 m ²
Zimmer	10,94 m ²
Bad/WC	2,85 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 41,79 m²

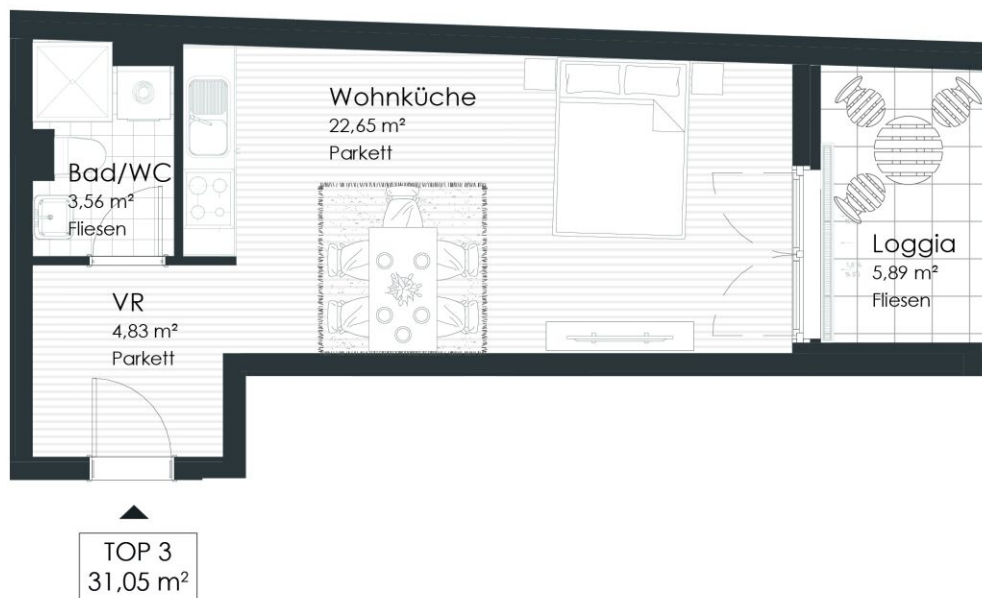
Loggia 4,77 m²

Top 3 - Stiege A

31,05 m²

Endnutzerpreis: € 211.000,00

Anlegerpreis: € 194.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



1. OBERGESCHOSS

Top 3 | 1. OG

Vorraum	4,83 m ²
Wohnküche	22,65 m ²
Bad/WC	3,56 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 31,05 m²

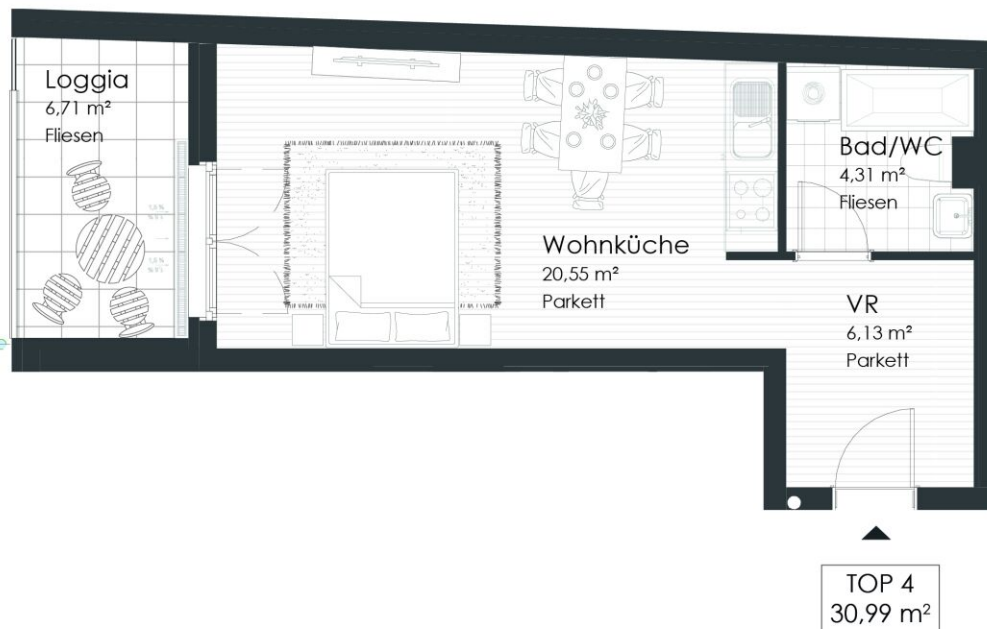
Loggia 5,89 m²

Top 4 - Stiege A

30,99 m²

Endnutzerpreis: € 195.000,00

Anlegerpreis: € 180.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



1. OBERGESCHOSS

Top 4 | 1. OG

Vorraum	6,13 m ²
Wohnküche	20,55 m ²
Bad/WC	4,31 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 30,99 m²

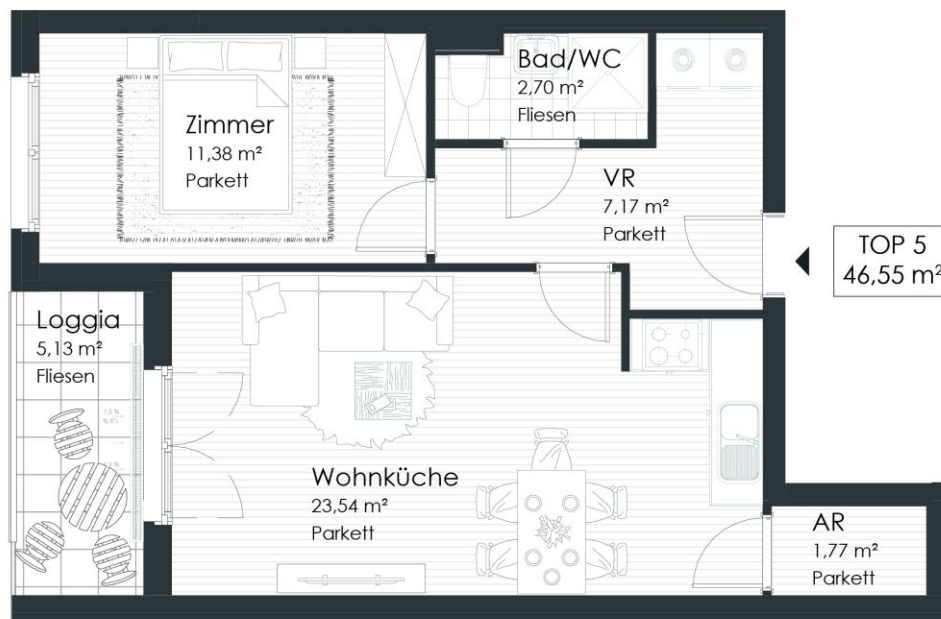
Loggia 6,71 m²

Top 5 - Stiege A

46,35 m²

Endnutzerpreis: € 267.000,00

Anlegerpreis: € 247.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



1. OBERGESCHOSS

Top 5 | 1. OG

Vorraum	7,17 m ²
Wohnküche	23,54 m ²
Zimmer	11,38 m ²
Bad/WC	2,70 m ²
Abstellraum	1,77 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 46,55 m²

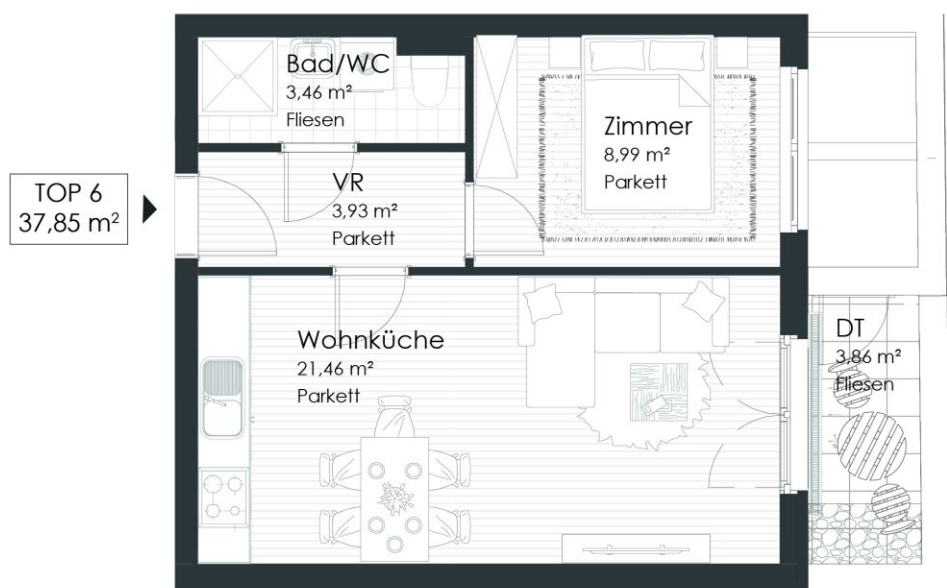
Loggia 5,13 m²

Top 6 - Stiege A

37,85 m²

Endnutzerpreis: € 229.000,00

Anlegerpreis: € 211.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



1. DACHGESCHOSS

Top 6 | 1. DG

Vorraum	3,93 m ²
Wohnküche	21,46 m ²
Zimmer	8,99 m ²
Bad/WC	3,46 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 37,85 m²

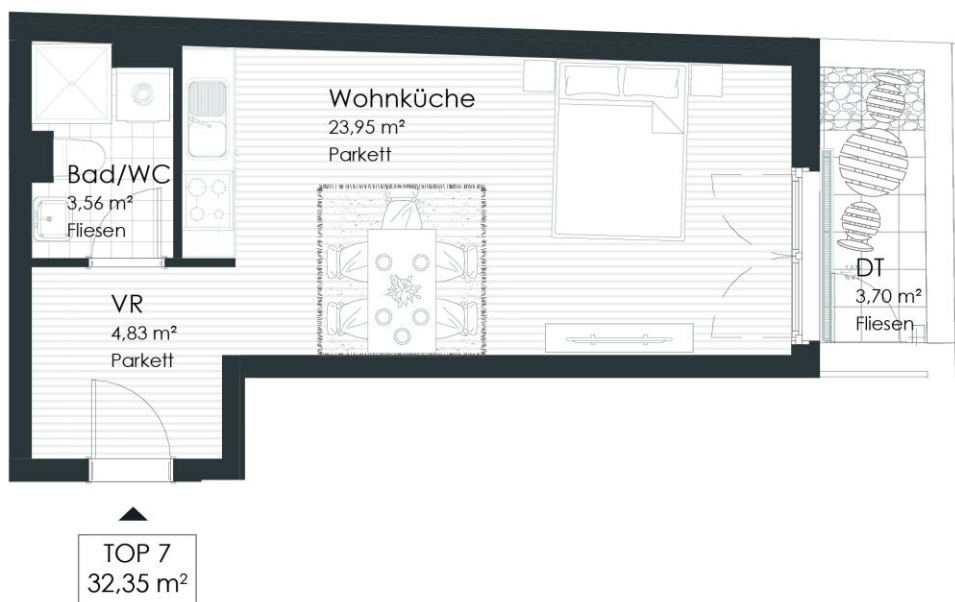
Dachterrasse 3,86 m²

Top 7 - Stiege A

32,35 m²

Endnutzerpreis: € 202.000,00

Anlegerpreis: € 186.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



1. DACHGESCHOSS

Top 7 | 1. DG

Vorraum	4,83 m ²
Wohnküche	23,95 m ²
Bad/WC	3,56 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 32,35 m²

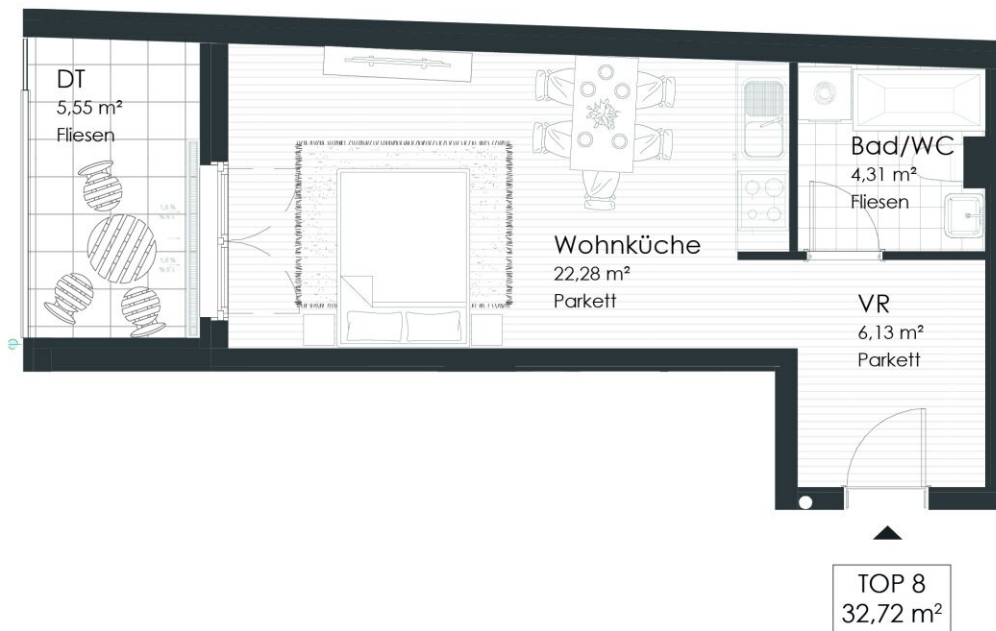
Dachterrasse 3,70 m²

Top 8 - Stiege A

32,71 m²

Endnutzerpreis: € 179.000,00

Anlegerpreis: € 167.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



1. DACHGESCHOSS

Top 8 | 1. DG

Vorraum	6,13 m ²
Wohnküche	22,28 m ²
Bad/WC	4,31 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 32,72 m²

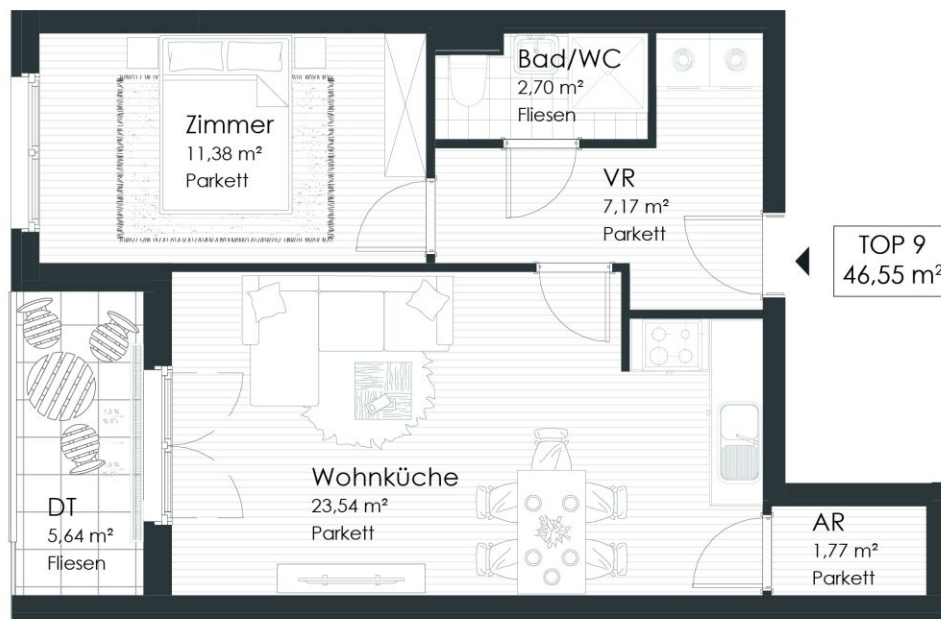
Dachterrasse 5,55 m²

Top 9 - Stiege A

46,55 m²

Endnutzerpreis: € 275.000,00

Anlegerpreis: € 253.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



1. DACHGESCHOSS

Top 9 | 1. DG

Vorraum	7,17 m ²
Wohnküche	23,54 m ²
Zimmer	11,38 m ²
Bad/WC	2,70 m ²
Abstellraum	1,77 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 46,55 m²

Dachterrasse 5,64 m²

Top 10 - Stiege A

33,47 m²

Endnutzerpreis: € 219.000,00

Anlegerpreis: € 202.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



2. DACHGESCHOSS

Top 10 | 2. DG

Vorraum	2,46 m ²
Wohnküche	17,96 m ²
Zimmer	8,49 m ²
Bad/WC	4,56 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 33,47 m²

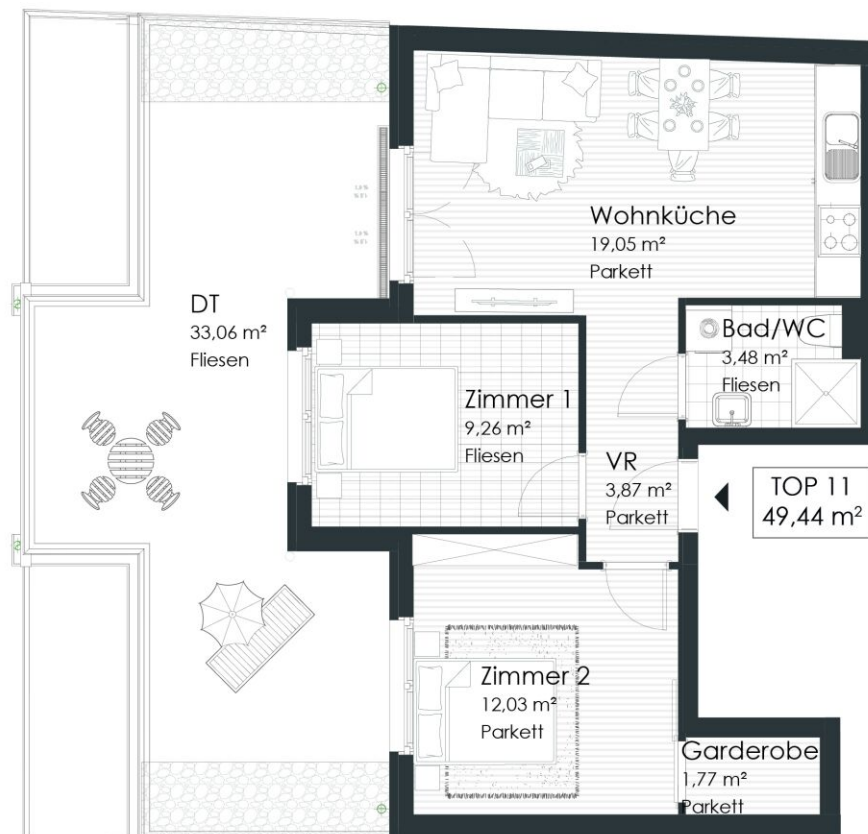
Dachterrasse 39,31 m²

Top 11 - Stiege A

49,24 m²

Endnutzerpreis: € 321.000,00

Anlegerpreis: € 296.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



2. DACHGESCHOSS

Top 11 | 2. DG

Vorraum	3,87 m ²
Wohnküche	19,05 m ²
Zimmer 1	9,26 m ²
Bad/WC	3,48 m ²
Zimmer 2	12,03 m ²
Garderobe	1,77 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 49,44 m²

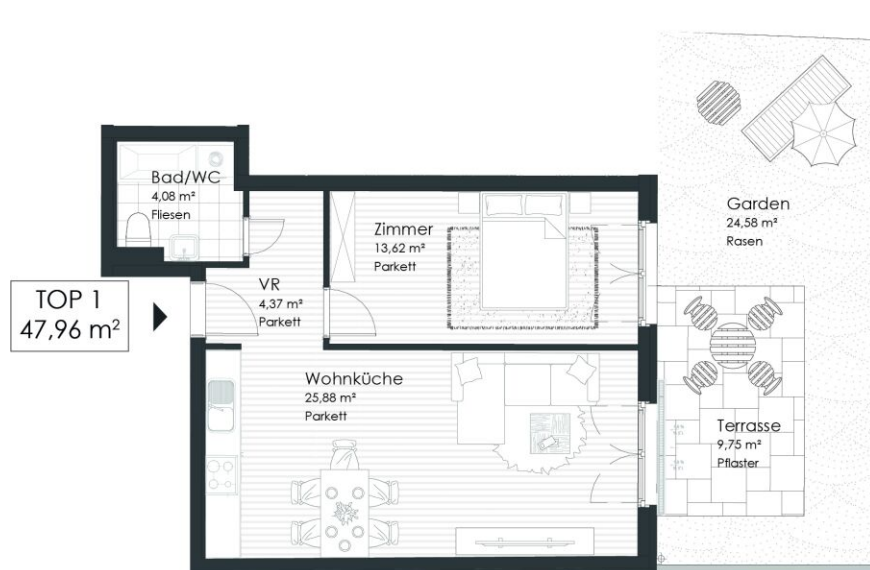
Dachterrasse 33,06 m²

Top 1 - Stiege B

47,18 m²

Endnutzerpreis: € 284.000,00

Anlegerpreis: € 261.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



ERDGESCHOSS

Top 1 | ERDGESCHOSS

Vorraum	4,37 m ²
Wohnküche	25,88 m ²
Zimmer	13,62 m ²
Bad/WC	4,08 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 47,96 m²

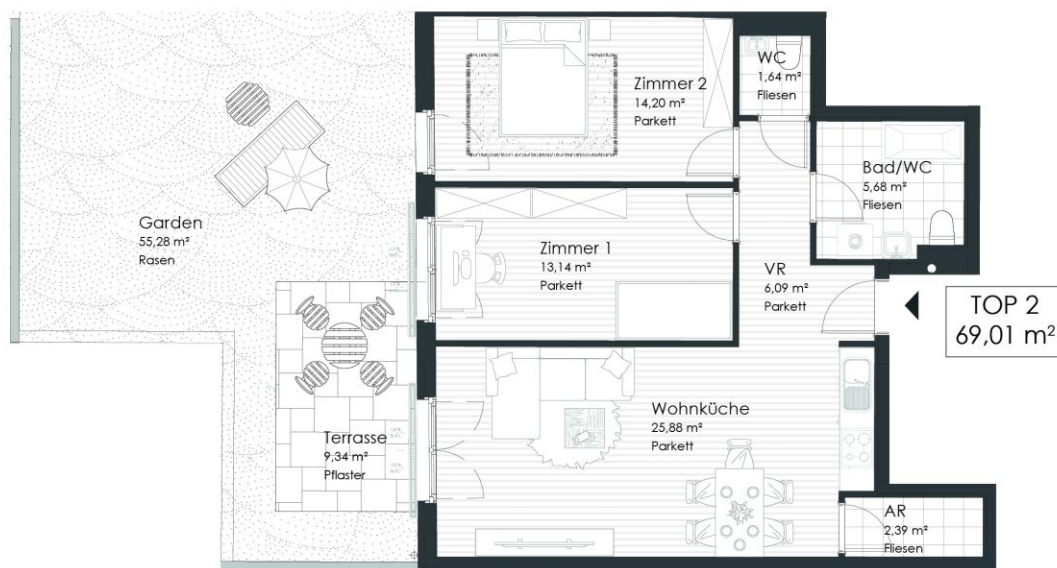
Terrasse	9,75 m ²
Garten	24,58 m ²

Top 2 - Stiege B

67,76 m²

Endnutzerpreis: € 413.000,00

Anlegerpreis: € 380.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



ERDGESCHOSS

Top 2 | EG

Vorraum	6,09 m ²
Wohnküche	25,88 m ²
Zimmer 1	13,14 m ²
Zimmer 2	14,20 m ²
Bad/WC	5,68 m ²
WC	1,64 m ²
Abstellraum	2,39 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 69,01 m²

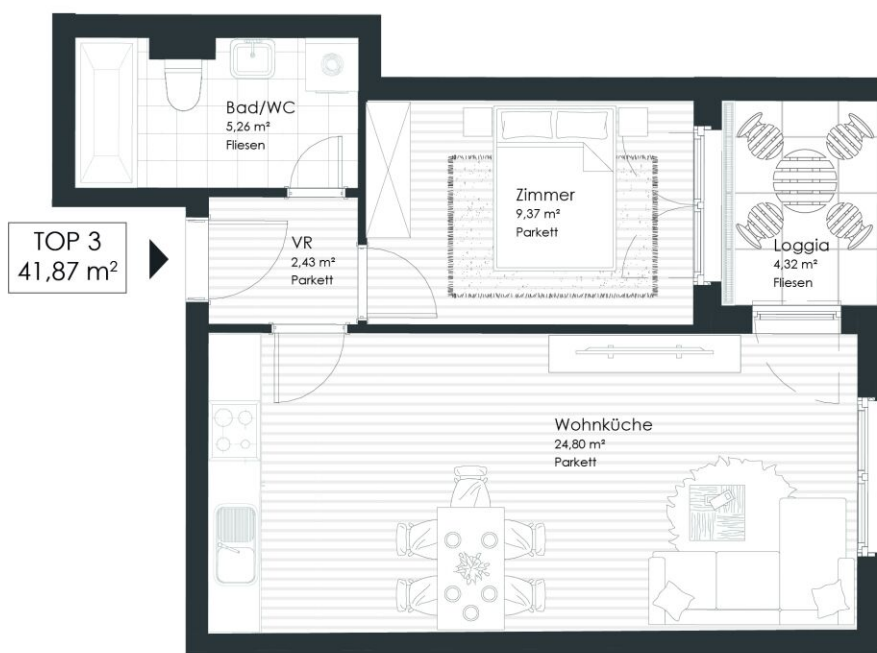
Terrasse 9,34 m²
Garten 55,28 m²

Top 3 - Stiege B

41,25 m² / 41,86 m²

Endnutzerpreis: € 266.000,00

Anlegerpreis: € 245.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



1. OBERGESCHOSS

Top 3 | 1.OG

Vorraum	2,43 m ²
Wohnküche	24,80 m ²
Zimmer	9,37 m ²
Bad/WC	5,26 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 41,87 m²

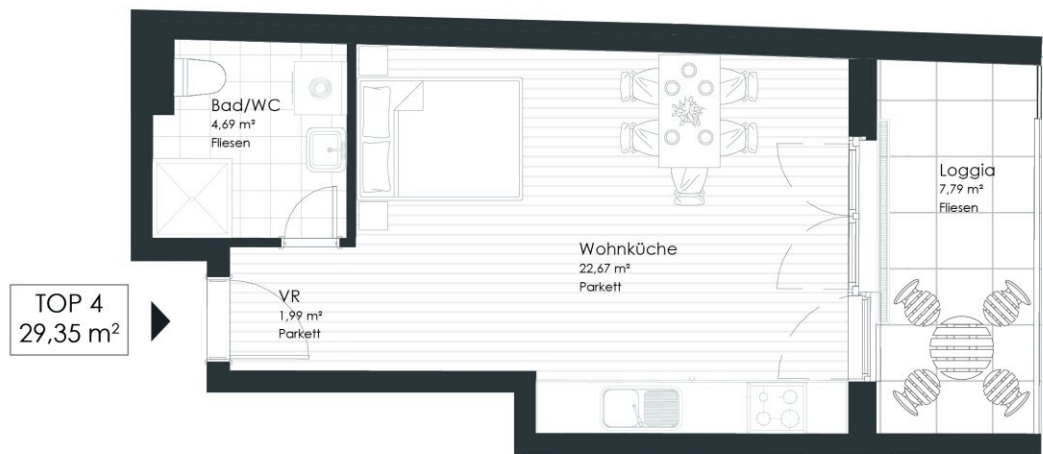
Loggia 4,32 m²

Top 4 - Stiege B

29,35 m²

Endnutzerpreis: € 219.000,00

Anlegerpreis: € 202.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



1. OBERGESCHOSS

Top 4 | 1.OG

Vorraum	1,99 m ²
Wohnküche	22,67 m ²
Bad/WC	4,69 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 29,35 m²

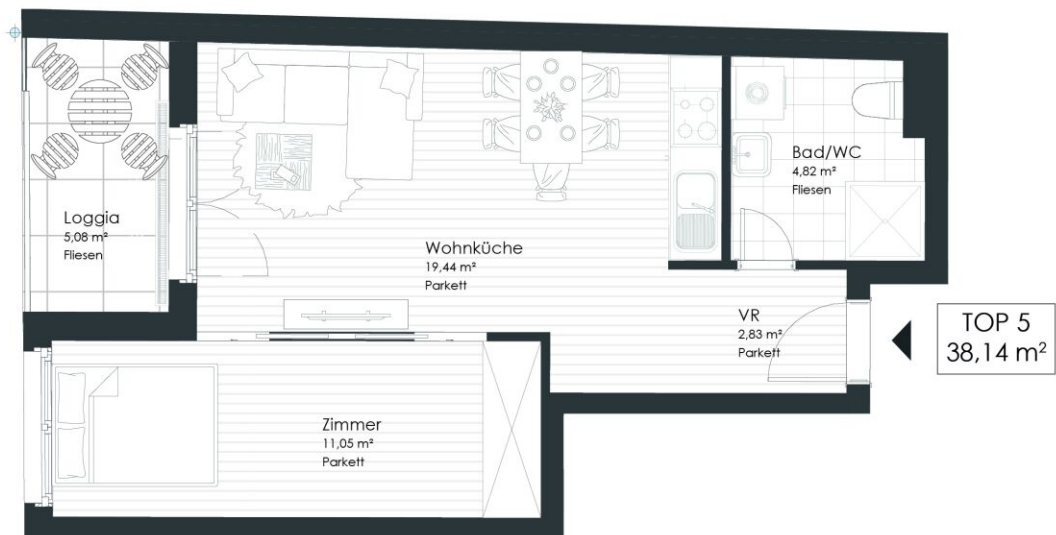
Loggia 7,79 m²

Top 5 - Stiege B

38,14 m²

Endnutzerpreis: € 248.000,00

Anlegerpreis: € 228.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



1. OBERGESCHOSS

Top 5 | 1.OG

Vorraum	2,83 m ²
Wohnküche	19,44 m ²
Bad/WC	4,82 m ²
Zimmer	11,05 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 38,14 m²

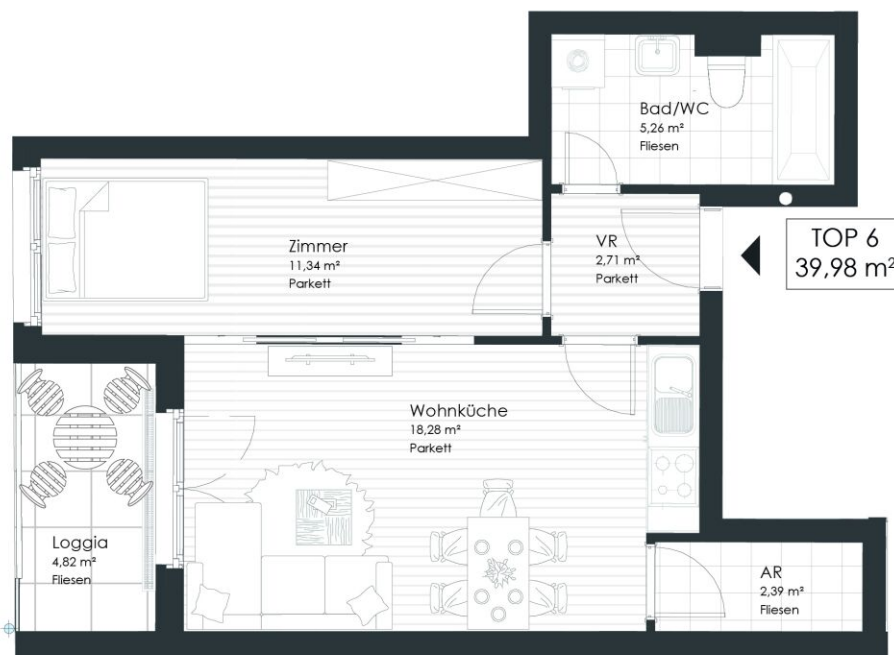
Loggia 5,08 m²

Top 6 - Stiege B

39,78 m² / 39,98 m²

Endnutzerpreis: € 257.000,00

Anlegerpreis: € 237.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



1. OBERGESCHOSS

Top 6 | 1.OG

Vorraum	2,71 m ²
Wohnküche	18,28 m ²
Bad/WC	5,26 m ²
Zimmer	11,34 m ²
Abstellraum	2,39 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 39,98 m²

Loggia 4,82 m²

Top 7 - Stiege B

42,13 m² / 42,78 m²

Endnutzerpreis: € 247.000,00

Anlegerpreis: € 227.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



1. DACHGESCHOSS

Top 7 | 1.DG

Vorraum	2,43 m ²
Wohnküche	24,80 m ²
Bad/WC	5,26 m ²
Zimmer	10,29 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 42,78 m²

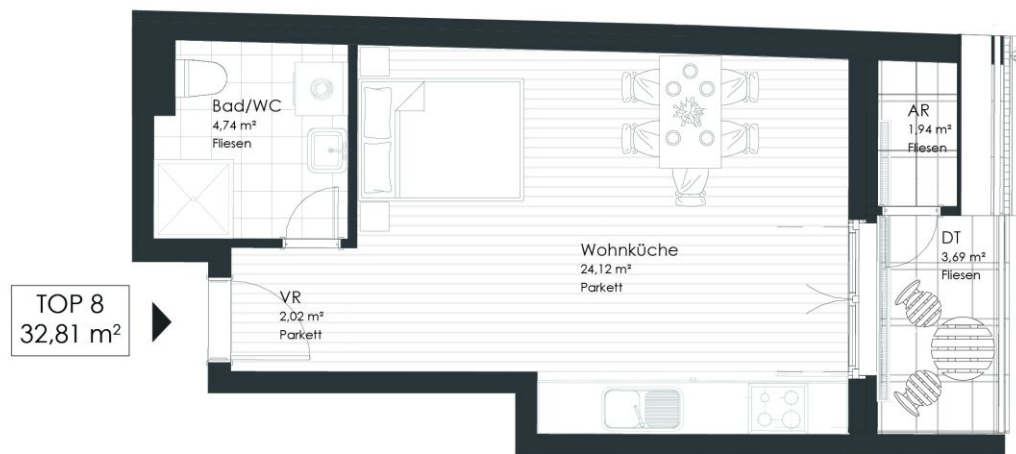
Dachterrasse 3,48 m²

Top 8 - Stiege B

32,81 m²

Endnutzerpreis: € 193.000,00

Anlegerpreis: € 178.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



1. DACHGESCHOSS

Top 8 | 1.DG

Vorraum	2,02 m ²
Wohnküche	24,12 m ²
Bad/WC	4,74 m ²
Abstellraum	1,94 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 32,81 m²

Dachterrasse 3,69 m²

VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 9 - Stiege B

41,21 m²

Endnutzerpreis: € 238.000,00

Anlegerpreis: € 218.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien

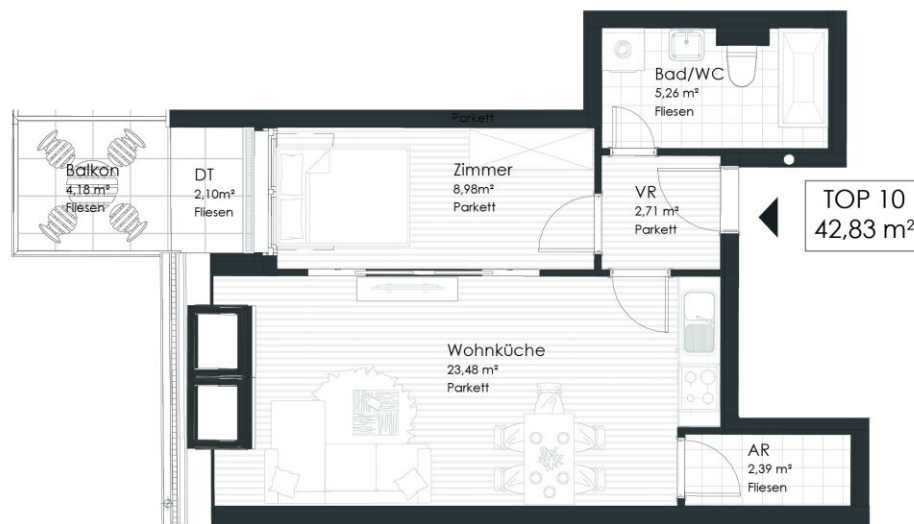


Top 10 - Stiege B

42,63 m² / 42,82 m²

Endnutzerpreis: € 248.000,00

Anlegerpreis: € 228.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



1. DACHGESCHOSS

Top 10 | 1.DG

Vorraum	2,71 m ²
Wohnküche	23,48 m ²
Bad/WC	5,26 m ²
Zimmer	8,98 m ²
Abstellraum	2,39 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 39,98 m²

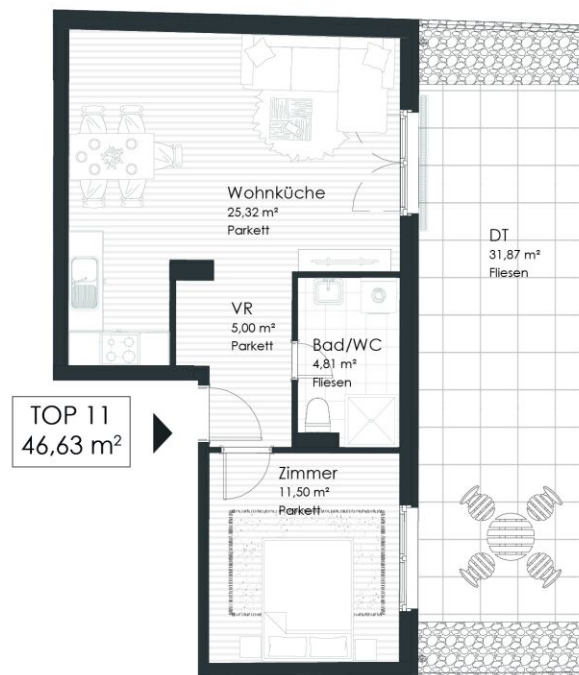
Dachterrasse	2,10 m ²
Balkon	4,18 m ²

Top 11 - Stiege B

46,63 m²

Endnutzerpreis: € 303.000,00

Anlegerpreis: € 288.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



2. DACHGESCHOSS

Top 11 | 2.DG

Vorraum	5,00 m ²
Wohnküche	25,32 m ²
Bad/WC	4,81 m ²
Zimmer	11,50 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 46,63 m²

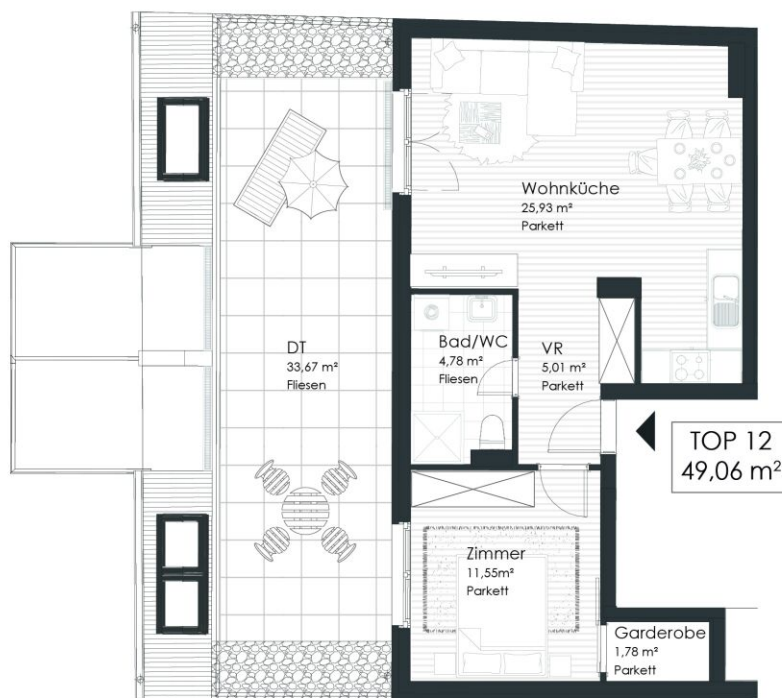
Dachterrasse 31,87 m²

Top 12 - Stiege B

48,84 m² / 49,06 m²

Endnutzerpreis: € 312.000,00

Anlegerpreis: € 287.000,00



Dreherstraße 82 | 1110 Wien



2. DACHGESCHOSS

Top 12 | 2.DG

Vorraum	5,01 m ²
Wohnküche	25,93 m ²
Bad/WC	4,78 m ²
Zimmer	11,55 m ²
Garderobe	1,78 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 49,06 m²

Dachterrasse 33,67 m²