ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Vienna City Flair & Nature Combined: Living at Nordwestbahnhof

Objektnummer: 85661

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

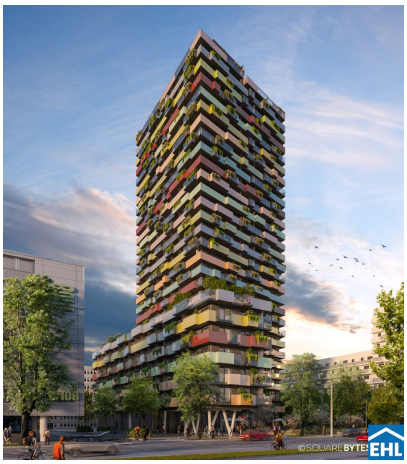
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dresdner Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,30 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.889,90 €
Kaltmiete (netto)	1.492,64 €
Kaltmiete	1.715,14 €
Betriebskosten:	190,00 €
USt.:	174,76 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

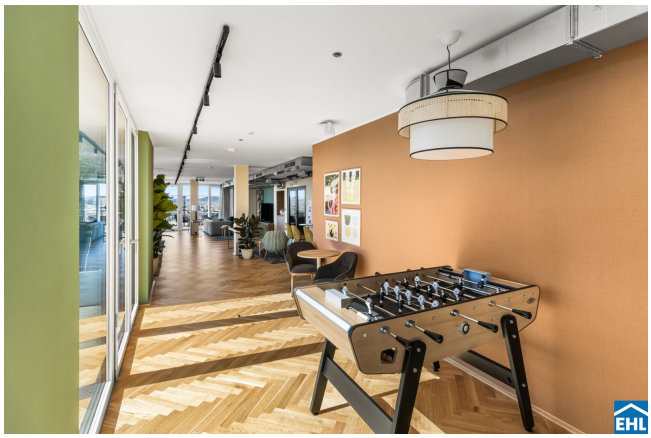
Leo Idinger

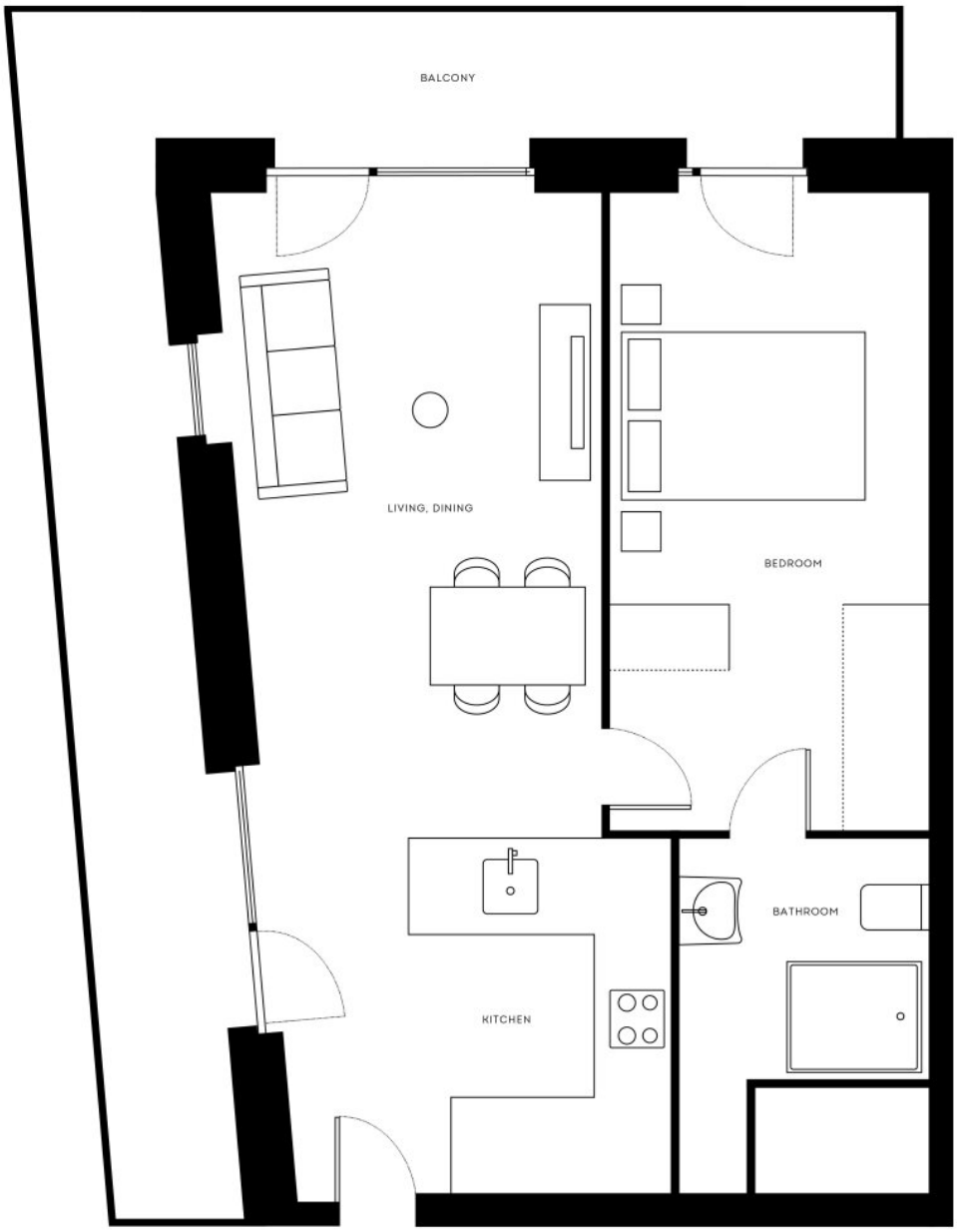

©SQUAREBYTES

ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN




BALCONY
LIVING, DINING
BEDROOM
BATHROOM
KITCHEN

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

- 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

- 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/m² and € 1.89 gross/m²

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.

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

* 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
* Sicherheitskameras

Bitte beachten Sie, dass diese Wohnung AUSSCHLIESSLICH VOLLMÖBLIERT übergeben wird.

Sie ist mit folgenden Möbeln ausgestattet:

* vollausgestattete Küche
* Betten und Nachttische in allen Schlafräumen
* Schränke in Vorraum, Wohnraum und Schlafräumen
* Badezimmerschränke
* Leuchten in der gesamten Wohnung
* Outdoor-Möbel auf den Freiflächen
* Wohnaccessoires wie Spiegel, Teppich, Kleiderhaken, etc.

DIE ALLGEMEINFLÄCHEN

* Bewohner Lounge
* Co-Working Space
* Fitnessstudio
* Yogastudio
* Kinoraum
* Podcast Raum
* Gaming Room
* Private Dining

* Dachterrasse mit Garten

DIE LAGE

* U-Bahn-Station Dresdner Straße (U6)
* S-Bahn-Station Traisengasse (S1, S2, S3, S7)
* Straßenbahnlinie 2 sowie mehrere Buslinien (10A, 11A, 34A, 37A, 5A)
* Zudem verläuft das Radwegenetz Wiens direkt entlang der Liegenschaft.

zzgl. Heizkosten zwischen € 1,24 brutto/m² und € 1,89 brutto/m²
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 Doppelmaklers – 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
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

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.