



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Draschestraße 74, A-1230 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Draschestraße 74, A-1230 Wien

Investieren Sie jetzt in Ihre Zukunft mit Liesing Gardens – Vorsorgewohnungen in Wiens Süden!

## **Investieren Sie jetzt in Ihre Zukunft mit Liesing Gardens – Vorsorgewohnungen in Wiens Süden!**

Liesing Gardens präsentiert ein exklusives Wohnbauprojekt im idyllischen Süden Wiens, das die perfekte Symbiose aus urbaner Raffinesse und naturnahem Lebensstil bietet. Hier verschmelzen die Vorzüge einer grünen Umgebung entlang des Liesingbachs mit moderner Infrastruktur zu einem einzigartigen Wohnkonzept.

### **Die Wohnungen:**

Entdecken Sie durchdachte 2- bis 5-Zimmer-Wohneinheiten, die von Loggien und Balkonen bis hin zu townhouse ähnlichen Anordnungen mit privaten Gartenflächen reichen. Ein Highlight bilden die zwei Doppelhäuser, eingebettet in großzügige Gärten, die ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität bieten. Unser architektonisches Konzept schafft die perfekte Balance zwischen urbanem Flair und entspannten Rückzugsorten.

- 33 Wohnungen
- 2 Doppelhäuser
- Wohnflächen von 40 bis 115 m<sup>2</sup>
- 2 bis 5 Zimmer
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Gemeinschaftsgärten
- Kinderspielplatz

### **Die Ausstattung:**

Genießen Sie Eleganz und Funktionalität in jedem Detail unserer Innenausstattung. Hochwertige Parkettböden, großformatige Fliesen und Feinsteinzeug schaffen eine ansprechende Atmosphäre. Die Auswahl namhafter Hersteller für Armaturen und Sanitärkeramik sowie Qualitätsfenster mit 3-fach-Verglasung unterstreichen den Fokus auf Qualität und Langlebigkeit.

- Qualitätsfenster mit 3-fach-Verglasung
- Raffstore-Elemente bzw. außenliegende Rollos
- Hochwertige Parkettböden
- Großformatige Fliesen und Feinsteinzeug
- Fußbodenheizung und Kühlung
- Audio-Gegensprechanlage



## Nachhaltigkeit:

Liesing Gardens setzt Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit und Effizienz. Das innovative Energiesystem mit photovoltaikgestützter Geothermie garantiert nicht nur niedrige Heizkosten, sondern auch einen kosteneffizienten Betrieb der Wärmepumpe. Mit viel Grünfläche, dem Erhalt des Baumbestands und ökologischen Bautechniken wird aktiv eine lebenswerte Zukunft gestaltet.

- Beheizung über Geothermie/Erdwärmepumpe
- Zusätzliche Kühlung im Dachgeschoss über thermische Bauteilaktivierung
- Photovoltaikanlage am Dach
- Ökologische Haustechniksteuerung
- E-Tankstellen in der Tiefgarage

## Lage:

Die Lage von Liesing Gardens verspricht eine perfekte Verbindung von urbanem Komfort und naturnaher Idylle. Eingebettet zwischen Atrien- und Reihenhäusern sowie den Grünanlagen entlang des Liesingbachs bietet dieses Projekt eine Oase der Ruhe und Erholung direkt vor der Haustür.

Die Nähe zu bedeutenden Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten wie dem Wienerberg, dem FH Campus Wien und dem Westfield Shopping Center Süd garantiert eine hohe Lebensqualität. Familien schätzen die fußläufige Erreichbarkeit von Schulen, Kindergärten und Supermärkten für eine bequeme Alltagsstruktur.

Mit einer ausgezeichneten Anbindung über die Triester Straße und den Knoten Inzersdorf ist Liesing Gardens sowohl für Autofahrer als auch Pendler optimal erreichbar. Die Nähe zu Autobahnen wie der A2, A23 und A21 gewährleistet eine unkomplizierte Anbindung an das regionale Straßennetz.

## Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinien: 16A, 17A, 66A, 67A

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause, wo Urbanität, Natur und Nachhaltigkeit in perfekter Harmonie zusammenkommen – investieren Sie in eine Zukunft voller Lebensqualität mit Liesing Gardens!

**Erzielbare Mieten:** von EUR 13,50 bis EUR 14,25 netto/m<sup>2</sup>

**Fertigstellung: 4. Quartal 2025**  
**3% Kundenprovision**

Vorbehaltlich Änderungen!

Gerne können Sie auch ein mögliches Finanzierungsbeispiel bei uns anfragen

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt.**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Energieausweis:**

Gültig bis: 16.05.2032  
HWB: **B** 28 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: **A** 0,73

## Fotos



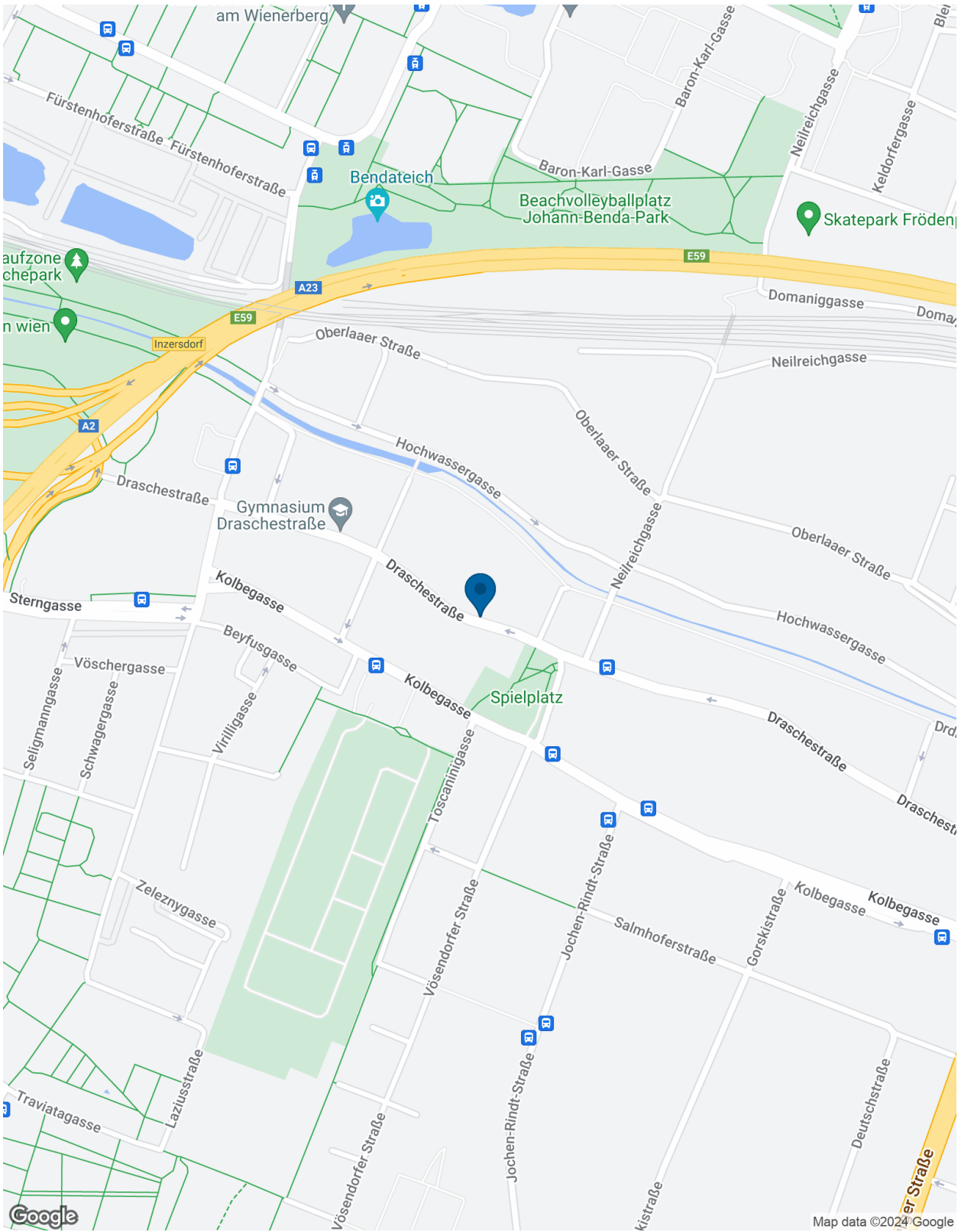








# Lageplan





**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**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



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

Wir leben  
Immobilien.

