Modernes Büro/Praxis in 1230 Wien – Erstbezug zum Kauf !



Objektnummer: 90320

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Draschestraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,23 m²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	176.000,00 €
Betriebskosten:	93,40 €
USt.:	9,34 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien





















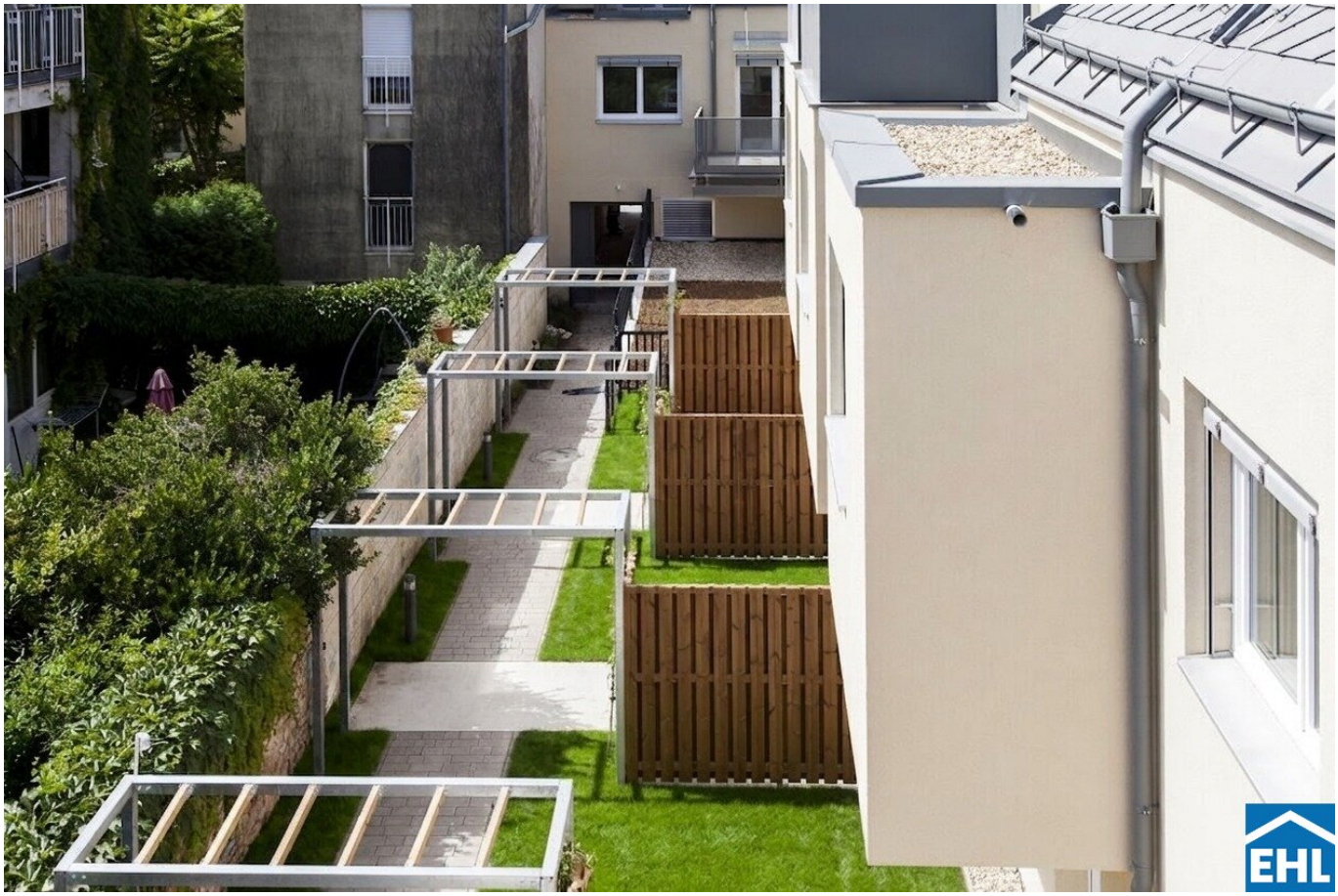








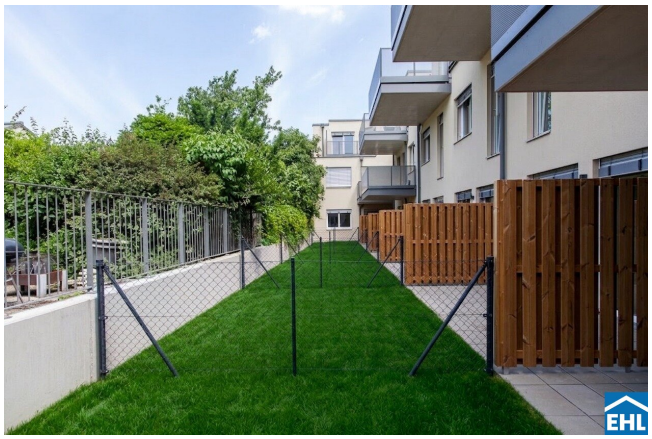





















6
EHL


EHL


EHL



LIESING GARDENS

Draschestraße 76, 1230 Wien

TOP 01A STGH 1 | EG

Büro 37,23 m²



0 1 2 3 4 5 m

Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Bestandteil des Kaufobjektes. Der Grundrissplan dient ausschließlich der Orientierung und ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten der fertiggestellten Wohnung. Eine Besichtigung ist jederzeit nach Terminvereinbarung möglich. Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Objektbeschreibung

Wohnen im Einklang mit Natur und Innovation im Süden Wiens !

LIESING GARDENS, ein herausragendes Wohnbauprojekt im Süden von Wien, vereint die Vorzüge einer grünen Umgebung mit der modernen Infrastruktur der Stadt. Die Lage direkt am Liesingbach schafft eine idyllische Atmosphäre, während die 35 energieeffizienten Wohneinheiten von 36 bis 117 m² Wohnfläche attraktives und nachhaltiges Wohnen ermöglichen.

Die Wohnungen:

Die 2 - 5 Zimmer Wohneinheiten von LIESING GARDENS sind durchdacht gestaltet, von Loggien und Balkonen bis hin zu townhouse-artigen Anordnungen mit privaten Gartenflächen. Ein Doppelhaus inmitten eines privaten Gartens bildet das Highlight. Das architektonische Konzept schafft eine perfekte Balance zwischen städtischem Erscheinungsbild und Ruheoasen im Inneren.

- 33 Wohnungen
- 2 Doppelhäuser
- 36 – 117 m² Wohnfläche
- 2 – 5 Zimmer
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Gemeinschaftsgärten
- Kinderspielpatz

Die Ausstattung:

Die Innenausstattung von LIESING GARDENS vereint Eleganz und Funktionalität.

Hochwertige Parkettböden, großformatige Fliesen und Feinsteinzeug schaffen eine ansprechende Atmosphäre. Die Auswahl namhafter Hersteller für Armaturen und Sanitärkeramik sowie Qualitätsfenster mit 3-fach-Verglasung betonen den Fokus auf Qualität und Langlebigkeit.

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

Nachhaltigkeit:

LIESING GARDENS setzt auf niedrige Kosten durch Nachhaltigkeit. Ein innovatives Energiesystem mit photovoltaikgestützter Geothermie gewährleistet nicht nur niedrige Heizkosten, sondern auch einen kostengünstigen Betrieb der Wärmepumpe. Vielfältiger Grünraum, erhaltener Baumbestand und ökologische Bautechniken tragen zu einer lebenswerten Zukunft bei.

- Beheizung über Geothermie/Erdwärmepumpe
- Zusätzliche Kühlung im DG über thermische Bauteilaktivierung
- Photovoltaikanlage am Dach
- Ökologische Haustechniksteuerung

- E-Tankstellen in der Tiefgarage

Lage:

Die Lage von LIESING GARDENS verspricht eine harmonische Verbindung von urbanem Komfort und naturnaher Idylle. Das Projekt erstreckt sich in einer ruhigen Umgebung zwischen Atrien- und Reihenhäusern, eingebettet in die grüne Pracht von Parks und dem Liesingbach. Hier finden Bewohner eine Oase der Ruhe und Erholung direkt vor der Haustür.

Die Lage wird durch die unmittelbare Nähe zu bedeutenden Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten zu einer wahren Lebensqualität. Der Wienerberg, die Hochschule Campus Wien und das Westfield Shopping Center Süd sind nur einen Katzensprung entfernt. Für Familien bietet die fußläufige Erreichbarkeit von Schulen, Kindergärten und Supermärkten eine bequeme Alltagsstruktur.

Die hervorragende Erreichbarkeit über die Triester Straße und den Knoten Inzersdorf macht LIESING GARDENS sowohl für Autofahrer als auch für Pendler ideal. Die Nähe zu Autobahnen wie der A2, A23 und A21 sorgt für eine unkomplizierte Anbindung an das regionale Straßennetz.

Öffentliche Verkehrsmittel:

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

LIESING GARDENS – Ihr neues Zuhause, wo Urbanität, Natur und Nachhaltigkeit harmonisch verschmelzen. Investieren Sie in eine Zukunft voller Lebensqualität.

Fertigstellung: 2. Quartal 2026

3% Kundenprovision!

Vorbehaltlich Änderungen!

Mehr Informationen und Grundrisse finden Sie auf unserer Projekthomepage.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <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.