

***Erstbezug* 2-Zimmerwohnung mit Loggia in ruhiger Lage
des 23. Bezirks**



Objektnummer: 96473

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Draschestraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,20 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,06 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	790,01 €
Kaltmiete (netto)	575,34 €
Kaltmiete	718,19 €
Betriebskosten:	142,85 €
USt.:	71,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Leo Idinger

EHL Wohn
Rathausstra
1010 Wien

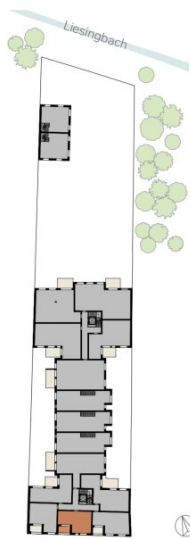
T +43-1-51
H +43 664

Gerne steh
Verfügung.







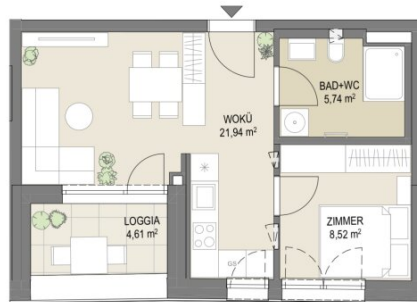


LIESING GARDENS

Draschestraße 74-76, 1230 Wien

TOP 10 STGH 1 | 1. OG

Wohnen 36,20 m²
Loggia 4,61 m²



0 1 2 3 4 5 m

Gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse behält sich der Bauträger bis Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag u. Teil des Kaufobjektes. Grundrissplan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten.



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Attraktive 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia in ruhiger Lage des 23. Bezirks

In der Draschestraße 74–76, im beliebten 23. Wiener Gemeindebezirk, gelangt diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines modernen Neubaus zur Vermietung.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen und bildet das Herzstück der Wohnung. Das separate Schlafzimmer sorgt für Rückzugsmöglichkeiten und Komfort.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche, ein WC sowie einen Waschmaschinenanschluss. Hochwertige Materialien und eine zeitgemäße Ausführung unterstreichen den Neubaucharakter der Liegenschaft.

Ein besonderes Highlight ist die rund 5 m² große Loggia, die zusätzlichen Freiraum bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Es handelt sich um Musterfotos!

Highlights im Überblick:

- vollausgestattete Küche
- Loggia
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Funktionale Raumaufteilung
- Ruhige Wohnlage in Liesing
- außenliegende Rollos
- hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen

- großformatigen Fliesen und Feinsteinzeug
- Fußbodenheizung und Kühlung
- Audio-Gegensprechanlage
- Qualitätsfenster mit 3-fach-Verglasung

Optional kann ein Stellplatz um €90,- brutto angemietet werden.

Öffentliche Verkehrsmittel:

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

Die Lage bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Naherholungsgebieten in unmittelbarer Umgebung.

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 <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.