# LIESING GARDENS - Moderne Dachgeschosswohnung mit Balkon

**Objektnummer: 22857**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Draschestraße 74-76 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 62,65 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 2,08 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 28,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 350.100,00 € |
| **Betriebskosten:** | 180,68 € |
| **USt.:** | 18,07 € |

**Infos zu Preis:**

Der Eigennutzerpreis beträgt € 399.000,--

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

3SI MAKLER

3SI MAKLER

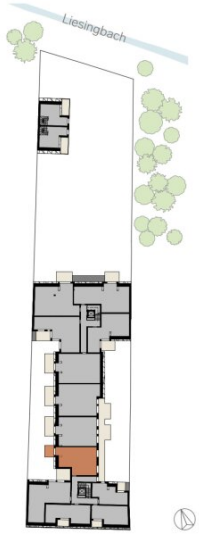
3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

1A



# LIESING GARDENS

Draschestraße 76, 1230 Wien

## TOP 13 STGH 1 | DG

| | |
|---|---|
| Wohnen | 62,65 m² |
| Balkon | 6,43 m² |

3SI MAKLER

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

## Modernes Wohnen trifft auf grüne Lebensqualität im Süden Wiens.

Mit LIESING GARDENS entsteht im 23. Wiener Gemeindebezirk ein außergewöhnliches Wohnprojekt, das naturnahes Wohnen, zeitgemäße Architektur und innovative Energiekonzepte harmonisch miteinander verbindet. Direkt am Liesingbach gelegen, bietet das Wohnensemble einen idealen Rückzugsort vom urbanen Alltag, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Insgesamt 35 energieeffiziente Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 36 bis 117 m² bieten vielfältige Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensentwürfe. Großzügige Freiflächen, durchdachte Grundrisse und ein nachhaltiges Energiekonzept schaffen ein Wohngefühl, das Komfort und Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt.

## Die Wohnungen

Ob kompakte Stadtwohnung, großzügiges Familienzuhause oder Wohnen mit eigenem Garten – LIESING GARDENS bietet für unterschiedlichste Bedürfnisse den passenden Wohnraum.

Die 2- bis 5-Zimmer-Einheiten überzeugen durch intelligente Raumkonzepte und attraktive Freiflächen. Balkone, Loggien und private Gärten erweitern den Wohnbereich ins Freie und schaffen persönliche Rückzugsorte. Townhouse-artige Wohnlösungen und zwei Doppelhaushälften ergänzen das vielseitige Wohnangebot.

Die Architektur verbindet ein modernes, urbanes Erscheinungsbild mit ruhigen, begrünten Innenbereichen und schafft so ein harmonisches Wohnumfeld.

## Die Ausstattung

Bei LIESING GARDENS treffen hochwertige Materialien auf zeitlose Eleganz und durchdachte Funktionalität. Die sorgfältig ausgewählte Ausstattung sorgt für ein stilvolles Wohnambiente und erfüllt moderne Ansprüche an Komfort und Wohnqualität.

Edle Parkettböden, großformatige Fliesen und hochwertiges Feinsteinzeug verleihen den Wohnräumen eine elegante Atmosphäre. Qualitätsfenster mit Dreifachverglasung sowie außenliegende Beschattungselemente ergänzen das durchdachte Ausstattungskonzept.

## Die Lage

Inmitten einer angenehm ruhigen Wohnumgebung und direkt am Liesingbach gelegen, verbindet LIESING GARDENS die Vorzüge naturnahen Wohnens mit einer ausgezeichneten städtischen Infrastruktur.

Die umliegenden Grünflächen und der Liesingbach laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein. Gleichzeitig befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in komfortabler Reichweite.

Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind fußläufig erreichbar und machen den Standort besonders für Familien attraktiv. Auch der Wienerberg, die Hochschule Campus Wien und das Westfield Shopping City Süd erweitern das vielfältige Freizeit-, Bildungs- und Einkaufsangebot.

Dank der Nähe zur Triester Straße und zum Knoten Inzersdorf profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die Autobahnen A2, A23 und A21 ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit weiterer Ziele innerhalb und außerhalb Wiens.

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

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

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

## Stiege 1 Top 13

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung bietet ca. 62,65 m² Wohnfläche und ca. 6,43 m² Balkon und punktet mit einem durchdachten Grundriss. Im Detail gliedert sie sich in:

- Vorraum
- separates WC
- Badezimmer
- Wohnküche

- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Balkon

Damit eignet sich diese Wohnung hervorragend für Eigennutzer wie auch für Anleger.

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt EUR **399.000,--.**

Verkaufspreis für **Anleger** beträgt EUR **350.100,-- zzgl. 20% USt..**

Optional ist ein **Garagenplatz** in der hauseigenen Tiefgarage erwerbbar – **Eigennutzer ab EUR 33.000,--/ Anleger ab EUR 29.700,-- zzgl. 20% USt**.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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 <450m
Apotheke <300m
Klinik <450m
Krankenhaus <2.375m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <425m
Universität <2.400m
Höhere Schule <3.350m

**Nahversorgung**
Supermarkt <100m
Bäckerei <650m
Einkaufszentrum <625m

**Sonstige**
Geldautomat <575m
Bank <575m
Post <575m
Polizei <1.350m

**Verkehr**
Bus <175m
U-Bahn <2.300m
Straßenbahn <650m
Bahnhof <1.350m
Autobahnanschluss <550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap