

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



**Objektnummer: 90321**

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	159.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +4315127690 DW 411  
H +43664 83 73 481









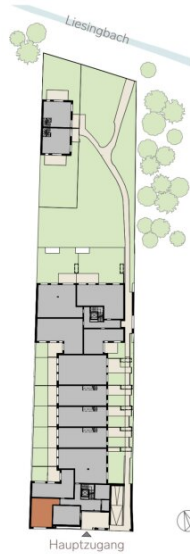








# AVOLIS



## LIESING GARDENS

Draschestraße 74-76, 1230 Wien

### TOP OLASTIGH 1 | EG

Büro 37,23 m<sup>2</sup>



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.



# Objektbeschreibung

## **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.

### **Das Projekt**

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 36 bis 117 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

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause, wo Urbanität, Natur und Nachhaltigkeit in perfekter Harmonie zusammenkommen – inve

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 206.100,- bis EUR 719.100,- netto zzgl. 20% USt.

## Zu erwartender Mietertrag

von EUR 13,50 bis EUR 14,50 netto/m<sup>2</sup>

**Provisionsfrei für den Käufer**  
**Fertigstellung: 2. Quartal 2026**

**Mehr Informationen und Grundrisse finden Sie auf unserer [Projekthomepage](#).**

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

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