



# 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

Wohnen im Einklang mit Natur und Innovation in Wiens Süden!

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, der FH 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**

**Provisionsfrei für den Käufer**

**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.

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

**Energieausweis:**

Gültig bis: 16.05.2032

HWB: **B** 28 kWh/m<sup>2</sup>a

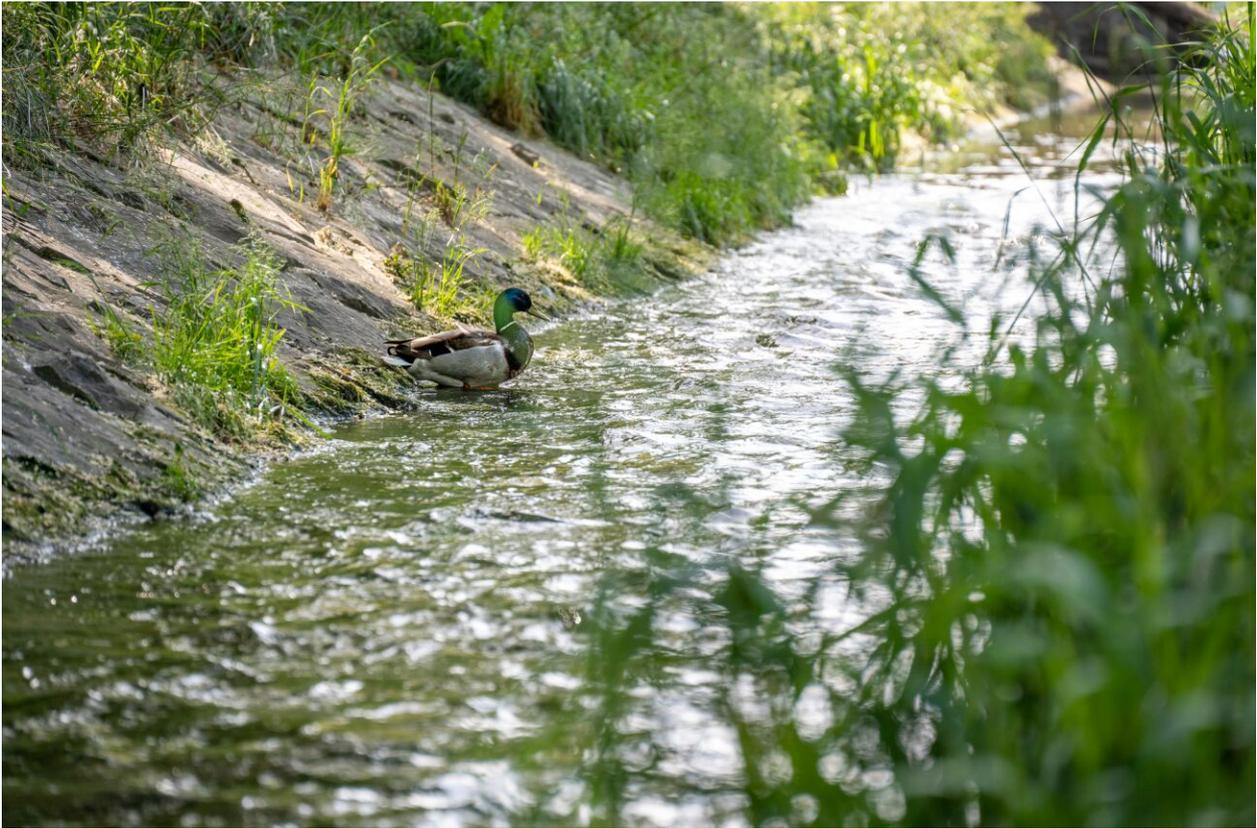
fGEE: **A** 0,73

# Fotos



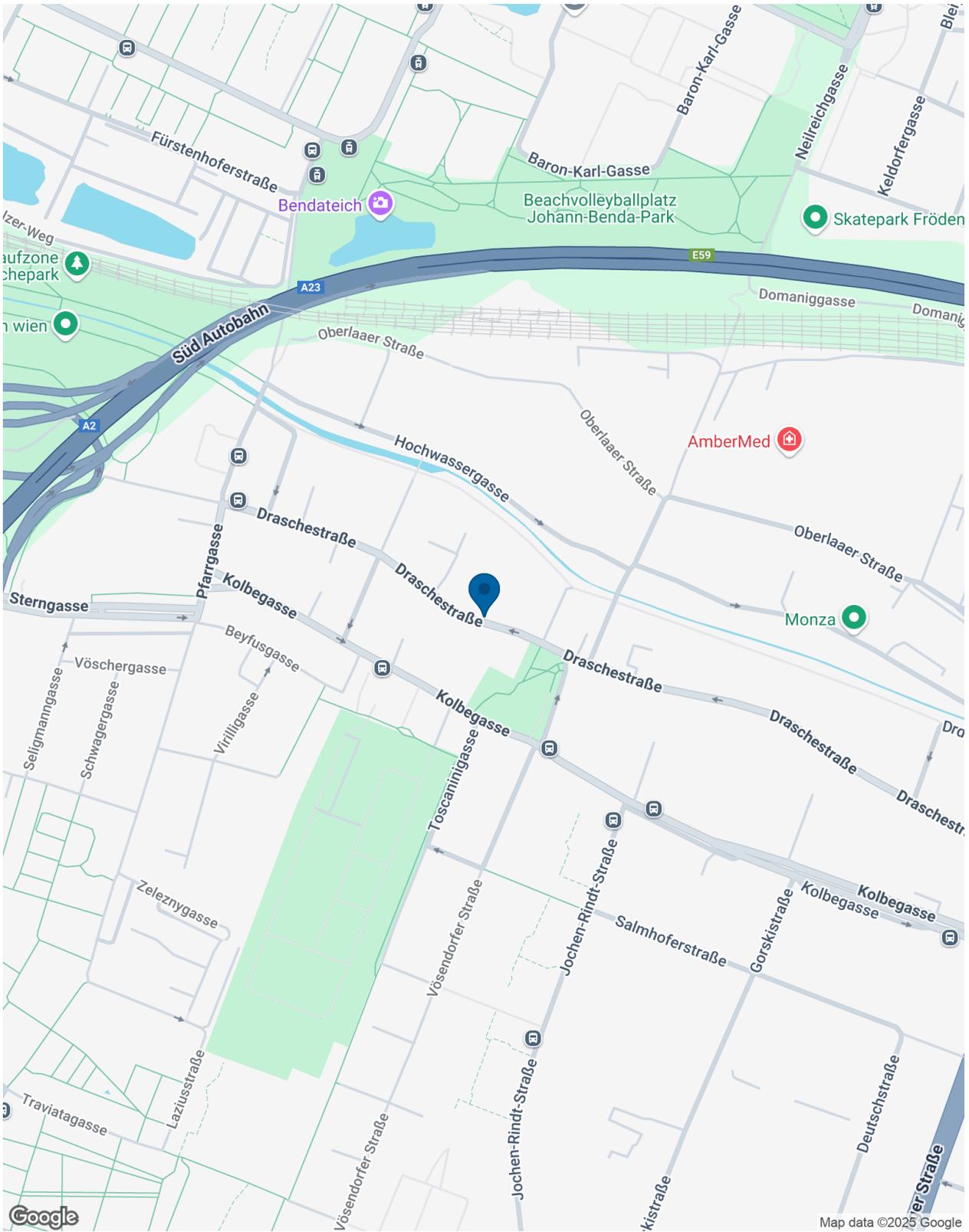








# Lageplan



**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)

