

AVO^{ri}S



LIESING GARDENS

Wohnungen im Eigentum von 40-115 m²
Draschestraße 74-76, 1230 Wien

**35 WOHN-
EINHEITEN**
PROVISIONSFREI
ZUM VERKAUF





Gemeinschaftsraum

Photovoltaikanlage

Wohnhaus

**Fahrrad-/
Kinderwagen-
abstellplatz**

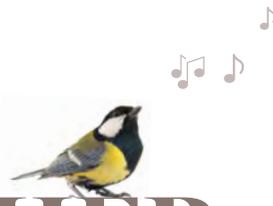
**E-Tankstellen
in der Tiefgarage**

Doppelhaus

**Gemeinschaftliche
Freiflächen**

Kinderspielplatz

Liesingbach



GEZWITSCHER IM GARTEN

Wenn ein Vogelkonzert Sie sanft weckt und wenn sich das Wohnen wie ein Flügelschlag voll Urlaub anfühlt, zu jeder Jahreszeit, an jedem Tag ... dann sind Sie in den LIESING GARDENS gelandet.

Südliches Flair und der Klang der Stille: Unser Projekt LIESING GARDENS erfüllt Träume im Süden von Wien, direkt am Erholungsgebiet Liesingbach. Die Schönheit ländlicher Anmutung verbindet sich sanft mit der lückenlosen Infrastruktur einer modernen Stadt.

LIESING GARDENS hält bereit, was das Leben schöner, einfacher und angenehmer macht. 35 energieeffiziente Wohneinheiten mit 2-5 Zimmern von rund 40 bis 115 m² bieten Raum für attraktives Wohnen und langfristige Werthaltigkeit.



WOHNEN IM GRÜNEN



Zeitgemäß & Zukunftssicher

LIESING GARDENS ist gemacht für laue Sommerabende mit Familie und Freunden. Für Gemeinsamkeit, Stille und für Bewegung in der Natur. Für Vogelgezwitscher und plätscherndes Wasser. Für Früchte und Gemüse aus dem eigenen Garten. Für wichtige Lebensabschnitte – als Single oder für die Familiengründung, karrierebegleitend oder im wohlverdienten Ruhestand. Für vier Jahreszeiten in erlesener Lebensqualität.

LIESING GARDENS hält 35 freifinanzierte 2- bis 5-Zimmer-Wohneinheiten bereit, darunter: 33 Wohnungen mit Loggia oder Balkon, Terrassen und Gärten, einige davon townhouse-artig angelegt und mit einer privaten Gartenfläche versehen. Als Highlight gibt es ein Doppelhaus inmitten eines privaten Gartens.

„Am schönsten ist das Leben, wenn Gegensätze uns bereichern. Städtische Grünruhelage - das ist Lebensqualität!“



RICHTIG GERNE ANKOMMEN

Den Hauszugang mit dem Lift nutzen, die Garagenabfahrt nehmen oder an den Reihenhauswohnungen den begrünten Pergolaweg entlang gehen ... alle Wege führen in die LIESING GARDENS.

Das architektonische Konzept stellt eine gelungene Brücke zwischen einem gepflegten, städtischen Erscheinungsbild außen und Ruhe- und Wohlfühloasen im Inneren her: Eine begrünte Fassade beim Eingangsbereich vorne, ein Spazierweg am Liesingbach hinten, eine Gartenlandschaft und ein begrünter Pergolaweg, der das Hauptgebäude mit dem Hoftrakt verbindet mittendrin.





Video-Gegen-
sprechanlage



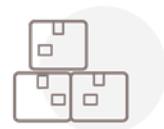
Tiefgarage inkl.
E-Tankstellen



Hochwertige
Materialien



Gemeinschafts-
raum



Einlagerungs-
räume



Zentrale
Paketboxen



Heizen & Kühlen über
Fußbodensystem



Elektrischer
Sonnenschutz

Attraktives Wohnen

- 2.550 m² Gesamtnutzfläche
- 33 freifinanzierte Wohneinheiten, 2 weitere im Doppelhaus
- 2 bis 5 Zimmer von rd. 40 bis 115 m²
- Gemeinschaftsgarten und private Eigengärten bzw. Balkone, Loggien & Terrassen
- Tiefgarage mit 30 Stellplätzen
- Fahrrad- & Kinderwagenabstellraum

Materialien

- Hochwertige Parkettböden, großformatige Fliesen und Feinsteinzeug
- Armaturen und Sanitärkeramik von namhaften Herstellern
- Qualitätsfenster mit 3-fach-Verglasung
- Beschattung durch elektrisch steuerbare Raffstore-Elemente bzw. bei den Dachfenstern durch außenliegende Rollos uvm.

EIN PARADIES FÜR GROSS & KLEIN



Hochbeete & Wasserstellen



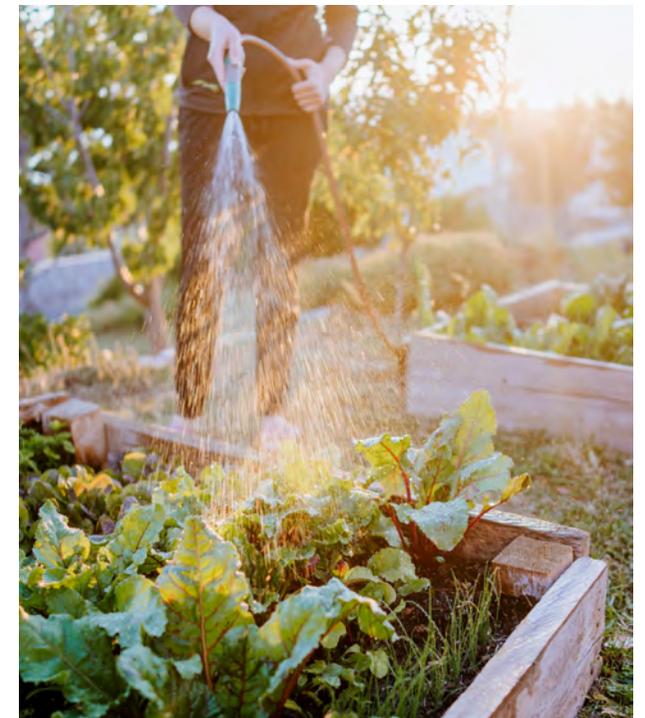
Gemeinschaftliche Freiflächen



Kinderspielplatz

Gemeinschaftssinn

- Großzügige Gartenlandschaft mit Hochbeeten und Sitzgelegenheiten
- Rd. 200 m² großer Spielgarten für die Kleinen
- Waschplatz für Fahrrad, Kinderwagen oder Hunde
- Gemeinschaftsraum mit integrierter Küchenzeile für gemütliches Beisammensein, Geburtstagsfeste uvm.





WIR SETZEN AUF NACHHALTIGKEIT

UMWELT-
BEWUSSTE
BAUWEISE FÜR
EINE KLIMA-
FREUNDLICHE
ZUKUNFT!

1. Photovoltaik für Stromversorgung der Allgemeinflächen
2. Zusätzliche Kühlung im DG über thermische Bauteilaktivierung
3. Fußbodenheizung und Kühlung – Betonkernaktivierung für zusätzliche Kühlung im DG
4. Biodiversitätsförderndes Grünraumkonzept
5. Ökologische Haustechniksteuerung
6. Effiziente Erdwärmepumpe für das Heizsystem und die Wasseraufbereitung
7. Tiefensonden für Geothermie
8. E-Tankstellen in der Tiefgarage
9. Natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage
10. Fenster und Fenstertüren mit 3-fach Isolierung
11. Außenliegender elektronisch ansteuerbarer Sonnenschutz inkl. Windwächter



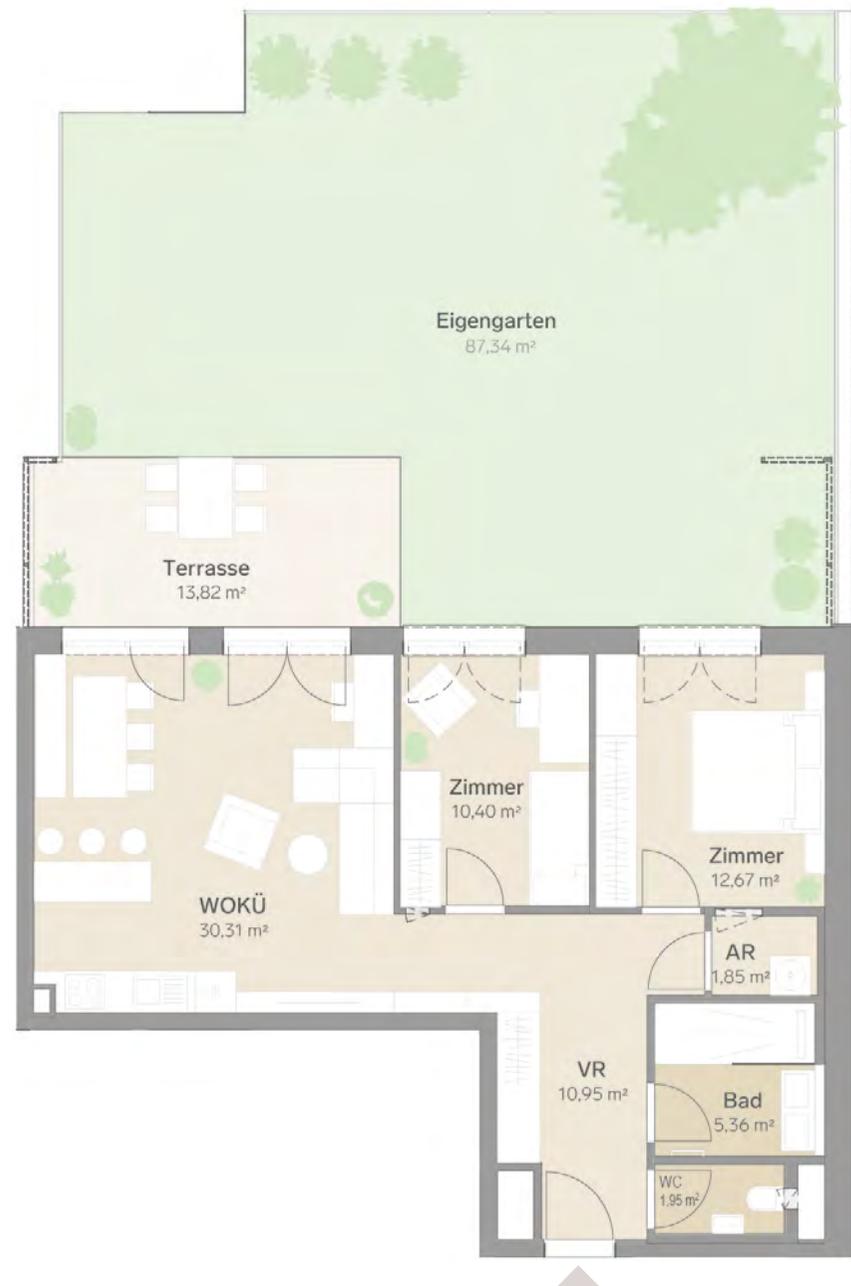


LEBENSWERTER WOHNRAUM

- **Smartes Raumwunder**
2-Zimmerwohnungen von 40-60 m²
- **Die Wohlfühloase**
3-Zimmerwohnungen von 60-85 m²
- **We are Family**
4-5-Zimmerwohnungen von 85-115 m²
- **Das Haus am Bach**
Zwei Flügelschläge vom Liesingbach entfernt, bietet das Doppelhaus eine einzigartige Grünanlage mitten in der Stadt.



Alle Einheiten finden Sie in
unserem Wohnungsnavigator

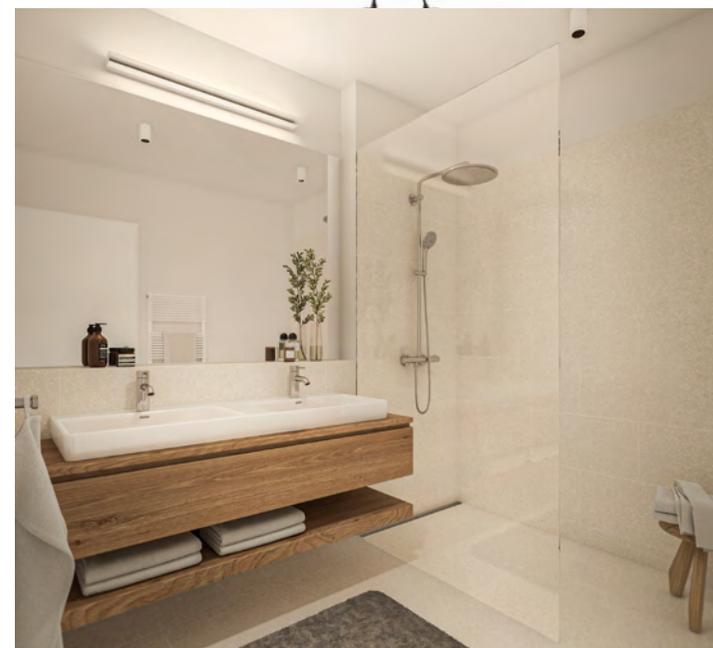


Beispielgrundriss von Stiege 2 Top 1



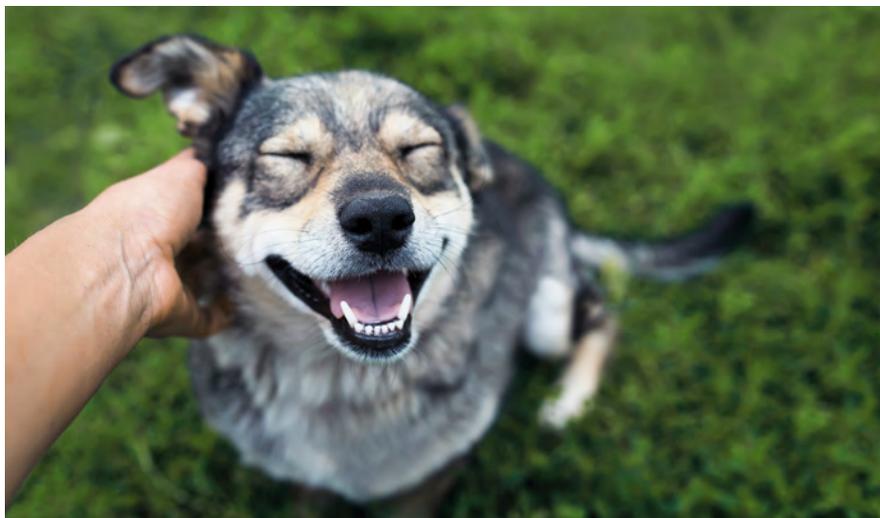
Beispielvisualisierung Wohnbereich Stiege 1 Top 3

Da zwitschert's vor dem Fenster.



Beispielvisualisierung Wohnbereich Stiege 2 Top 6

LAGE & UMGEBUNG



Kurze Wege, viel Grün

In einer ruhigen und von Atrien- und Reihenhäusern geprägten Umgebung, eingebettet zwischen Parks und dem Liesingbach, sind die Alltagswege hier ebenso kurz wie jene zur Erholung und Entspannung.

Von den LIESING GARDENS aus für Erholung und Freizeit rasch zu erreichen:

- Draschepark
- Hans-Dunkl-Park
- Johann-Benda-Park (Beachvolleyballplatz und beliebter Treffpunkt für Skater)
- Erholungsgebiet Wienerberg (mit Teichen, Golfplatz und Hundezonen)
- Stadtwanderweg 12 - Wienerberg mit zahlreichen Gasthäusern am Weg
- Vielfältiges Radwegenetz

Innenstadt, 7,5 km
Verteilerkreis Favoriten, 4,1 km

Bhf Wien Meidling, 4,1 km

U U6 Station
Alterlaa, 2,9 km

U U1 Station
Neulaa, 3,1 km

Vösendorf, 3,9 km





Bildung & Nahversorgung

Fast vor der Haustüre finden sich eine Volksschule und ein bilinguales Gymnasium, nach etwa 5 Minuten Fußweg ein Kindergarten. Ebenfalls gut zu erreichen: der FH Campus Wien in Favoriten.

Und die Nahversorgung? Liegt hier tatsächlich nah! Supermärkte, Bäckereien, eine Trafik, eine Drogerie und die Post sind fußläufig gelegen und sorgen so für kurze Wege bei den Dingen des täglichen Bedarfs. Blumenläden, ein Café und ein Baumarkt runden das Angebot in Gehdistanz ab.

Im rund 10 Autominuten entfernten Westfield Shopping Center Süd gibt es eines der umfassendsten Angebote für Einkäufe jeglicher Art sowie ein Kino und zahlreiche Gastronomiebetriebe.



Verkehrsanbindung

mit dem Auto

- Triester Straße
- Knoten Inzersdorf
- Autobahnen A2, A21, A23

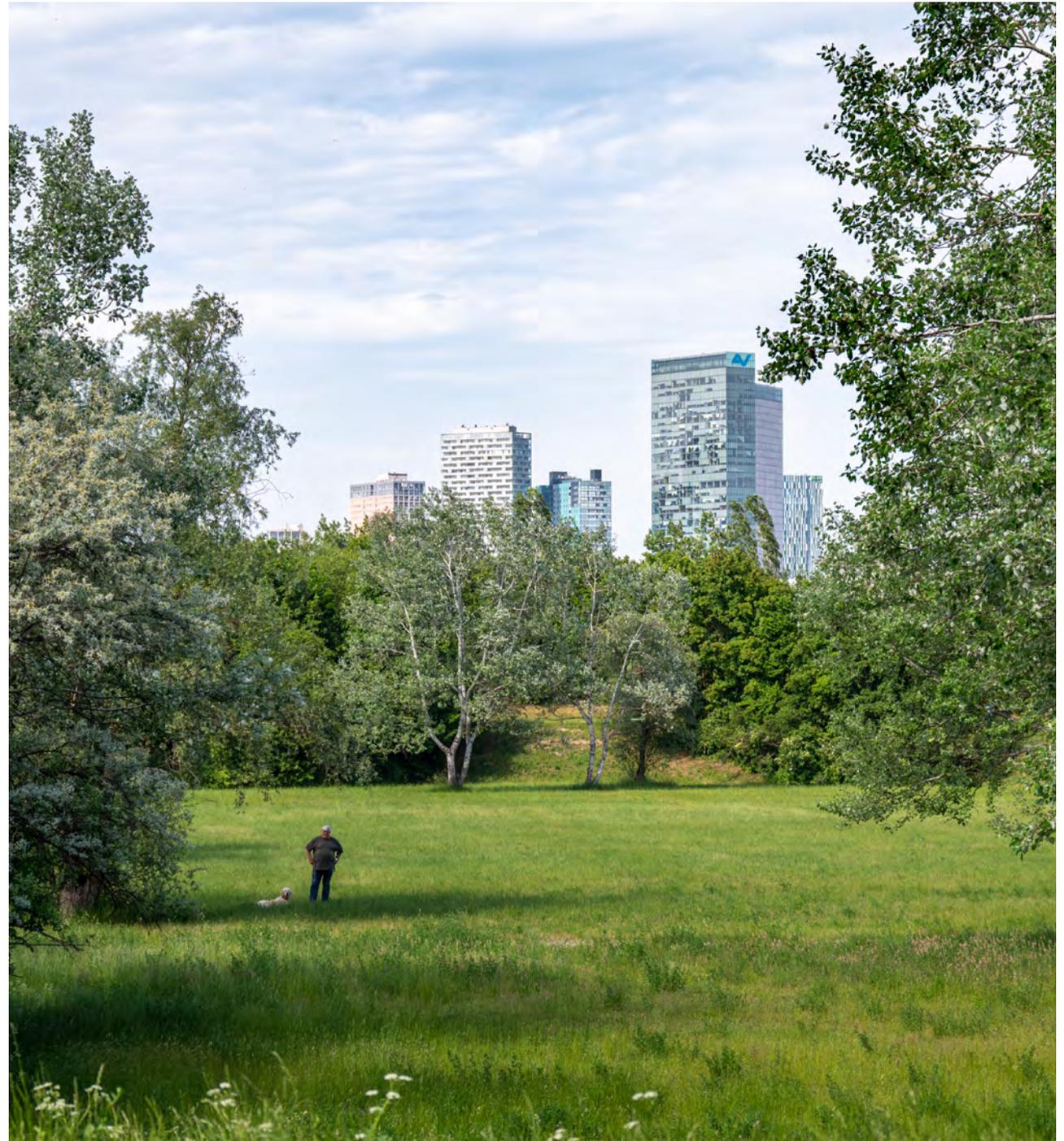
öffentlich

binnen weniger Minuten zu Fuß zu erreichen:

- Buslinien 16a, 17a, 66a, 67a
- Straßenbahnlinie 11

mit den genannten Buslinien oder mit dem Rad rasch zu erreichen:

- U1 (Neulaa)
- U6 (Alterlaa)
- Wiener Lokalbahn Oper <-> Baden (Purkytgasse)
- S 60 (Blumenthal)



WIR SCHAFFEN RAUM ZUM LEBEN

LIESING GARDENS ist ein Projekt der AVORIS Gruppe.

Wir sind ein erfahrenes Team von Spezialisten aus den Bereichen Architektur, Projektsteuerung und Vertrieb. Gemeinsam mit langjährigen Partnern realisieren wir frei finanzierte Immobilien mit hohem Entwicklungspotential – charakterstark, zeitgemäß und lebenswert. In den letzten 9 Jahren haben wir unsere Erfahrung in 33 fertig gestellte Projekte eingebracht.





Seit 2014 wächst AVORIS gesund und beständig. Vor allem, weil wir uns nicht von kurzfristigen Lösungen mitreißen lassen, sondern konsequent und mit Weitblick planen.

Kommend vom Wohnbau liegt der Schwerpunkt von AVORIS heute auf gemischt genutzten Projekten. Das Zusammenspiel von Wohnen, Arbeiten, Infrastruktur, Mobilität und Ressourcen steht dabei im Fokus, um urbane Lebensqualität in all ihren Facetten zu schaffen.





Diese Broschüre bildet keine Vertragsgrundlage.
Das abgebildete Mobiliar ist beispielhaft und nicht
Gegenstand des Verkaufsobjekts. Vorbehaltlich
Änderungen, Druck- und Satzfehler.
Fotos/Visualisierungen: Elisabeth Blum, AVORIS,
Adobe Stock, Envato Elements, ZOOMVP
Wien, am 30. Juni 2023, 1. Auflage.

liesing-gardens.at

AVORIS

AVORIS cobalt GmbH
Karlgasse 15/5, 1040 Wien
www.avoris.at