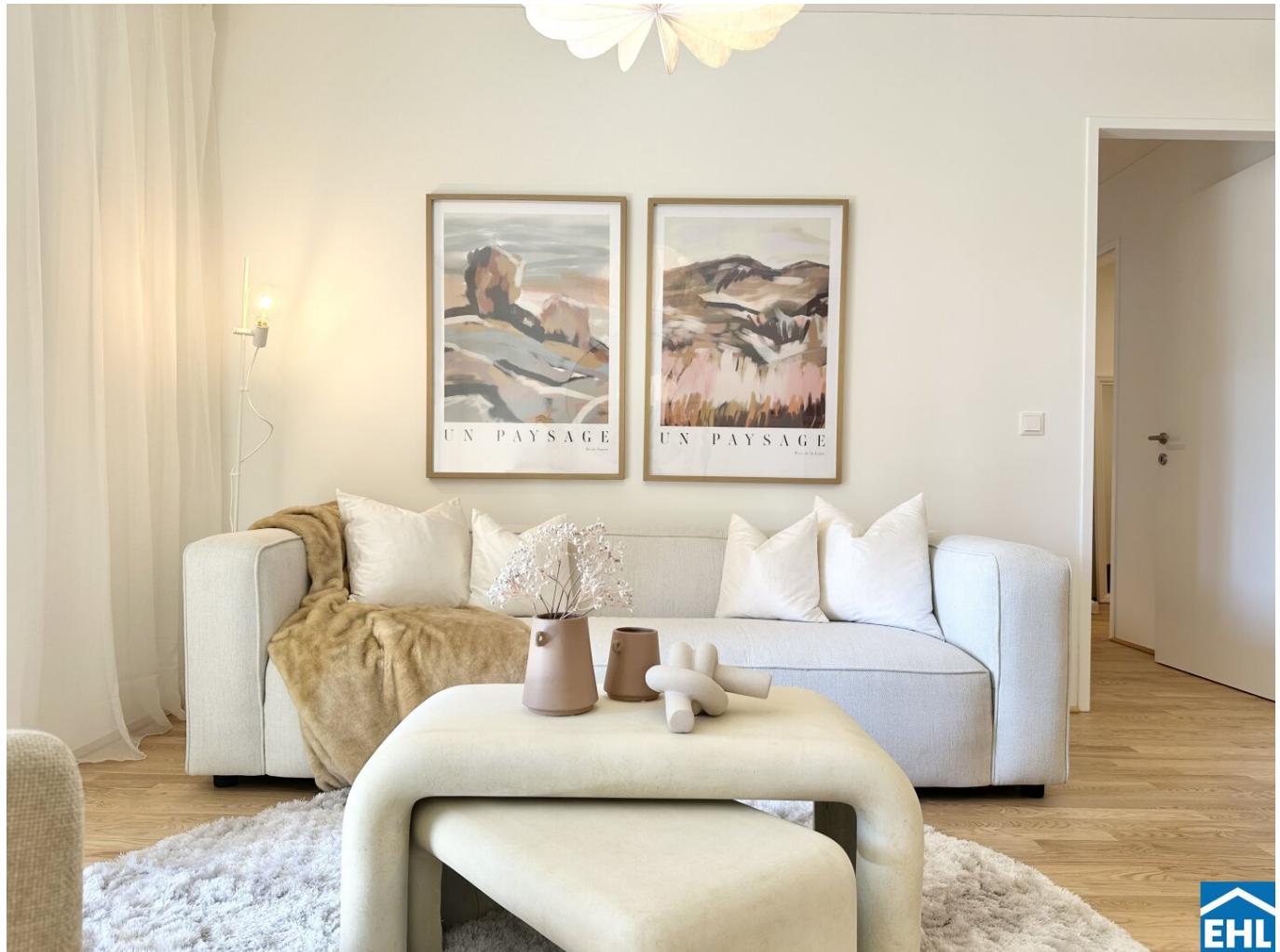


## Zukunftssicher investieren in Wiens begehrtem Stadtteil – PARK FLATS



**Objektnummer: 80602**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ljuba-Welitsch-Promenade 22
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 25,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	482.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

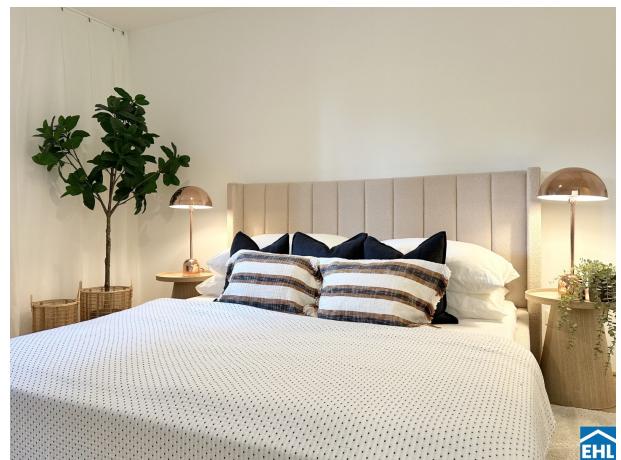
EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +4315127690 DW 411



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Maßstab in Meter

LEGENDA

AJ	Außenjalousie	LBH	lichte Baumbreite ca. 2,52 m
EM	Elektro-/Medienverteiler	STUK	Sturzunterkante
FPH	Fertigpaneele 0,85 m	WA	Wasseranlass
HK	Heizkörper	WL	Wandlüfter
GS	Geschirrspüler	WZ	Wasserzähler



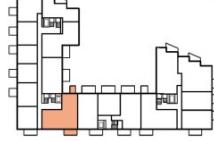
VILLAGE  
**PARK FLATS**  
TOP Nr 2/11

Ljuba-Welitsch-Promenade 22  
Stiege 2 | OG 2, 1030 Wien

Lage im Quartier



Lage im Gebäude



Flächen

Zimmeranzahl	4
Wohnfläche	90,80 m <sup>2</sup>
Loggia	1,77 m <sup>2</sup>
Balkon	8,42 m <sup>2</sup>
Terrasse	0,00 m <sup>2</sup>

Kontakt

	ubm development wohnen@ubm-development.com
	EHL Wohnen GmbH wohnung@ehl.at
<a href="http://www.villageimdritten.at/parkflats">www.villageimdritten.at/parkflats</a>	

EIN PROJEKT VON

**ARE**  
AUSTRIAN REAL ESTATE



VILLAGE  
IM DRITTEN

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitarausstattung).  
Die eingezeichneten Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungszustand und können ausführungsbedingt geringfügig abweichen. Ansetzten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördeneinfüllungen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möblierungen sind Normmaße zu nehmen. Abweichende Baumhöhen siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Planstand: 12.Juni 2025



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

Im dritten Wiener Gemeindebezirk entsteht mit dem „VILLAGE IM DRITTEN“ ein neues, lebendiges Stadtviertel, das bis 2027 moderne Wohn-, Büro- und Gewerbegebäuden sowie Einrichtungen für Bildung und Kinderbetreuung vereint. Hier entsteht ein abwechslungsreicher Raum für Wohnen, Arbeiten und alltägliche Versorgung. Das Herzstück des Quartiers ist der großzügige Bert-Brecht-Park – eine grüne, rund 2 Hektar große Oase, die den Bewohnern als zentraler Rückzugsort und Begegnungsraum zur Verfügung steht.

### DIE MODERNE FORM DES IMMO-INVESTMENTS

Mit den PARK FLATS entsteht die einmalige Chance, sich ein Zuhause in einem heiß begehrten neuen Wohnprojekt zu sichern – und das zu Bedingungen, die es auf dem Wiener Immobilienmarkt bisher so nicht gegeben hat. Dieses einzigartige Angebot bietet eine neue Kategorie: „Preiswertes Wohnen“, das sich nicht nur als erschwinglich, sondern als wahres Investmentjuwel erweist.

PARK FLATS bietet alles, was man sich für urbanes Wohnen am Park nur wünschen kann – und das zu attraktiven Konditionen: Wer sich jetzt für eine Wohnung entscheidet, profitiert von einem Preisschlag von 15 % auf den Kaufpreis im Rahmen der „preiswerten Miete“-Verpflichtung. Diese Regelung sieht vor, dass die Wohnungen für die ersten zehn Jahre zu einer indexierten, vorgegebenen Miete vermietet werden, die sich an den Verbraucherpreisindex (VPI) anpasst – also stabile Erträge, die gleichzeitig den Mietherrn erschwinglichen Wohnraum garantieren. Nach Ablauf der Frist steht es Ihnen frei, die Wohnung zu marktüblichen Konditionen weiterzuvermieten oder sie selbst zu nutzen.

### Das Angebot im Überblick:

- intelligente, effiziente Grundrisse für verschiedenste Bedürfnisse
- flexible Wohnungstypen von 1,5 bis 4 Zimmer
- Wohnflächen von 35 bis 109 m<sup>2</sup>
- mit Kaufpreisen ab 180.000 Euro zzgl. 20 % USt.
- Wohnungen der Kategorie "Preiswertes Wohnen" sind mit hochwertigen Tischlerküchen ausgestattet



**Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um sich eine der gefragten Wohnungen in den PARK FLATS zu sichern, bevor sie vergriffen sind!**

### Das Projekt PARK FLATS

Unter dem Namen **PARK FLATS** entsteht auf Baufeld 5 eine Wohnhausanlage, die den Anspruch modernen Wohnens am Park erfüllt. Die Anlage umfasst 138 freifinanzierte Wohneinheiten, jede mit privatem Außenbereich, sowie eine Tiefgarage mit 42 Stellplätzen. Das U-förmige Gebäude an der Ljuba-Welitsch-Promenade erstreckt sich über vier Stiegen und eine Wohnnutzfläche von etwa 8.970 Quadratmetern.

Einladende Sitzbereiche, Pergola-Überdachungen und ein wunderschöner Blick in den Park laden zum Verweilen ein. PARK FLATS vereint urbanes Wohnen und Natur auf ideale Weise – ein Ort, um das Leben in all seinen Facetten zu genießen.

- 138 freifinanzierte Vorsorgewohnungen (95 Kategorie Preiswertes Wohnen)
- 42 Tiefgaragenplätze
- 2 – 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 35 und 109 m<sup>2</sup>
- Weitläufige Parkanlage vor der Türe
- Kleinkinder- und Jugendspielplatz
- Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon
- E-bike und Carsharing Angebote im Quartier

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 180.000,- bis EUR 907.000,- netto zzgl. 20% USt.

## Provisionsfrei für den Käufer

### Fertigstellung: Sommer 2026

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 <175m  
Apotheke <550m  
Klinik <600m  
Krankenhaus <950m

### Kinder & Schulen

Schule <450m  
Kindergarten <425m  
Universität <400m  
Höhere Schule <575m

### Nahversorgung

Supermarkt <225m  
Bäckerei <625m  
Einkaufszentrum <250m

### Sonstige

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <1.050m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <1.100m  
Straßenbahn <150m  
Bahnhof <225m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN