

## Attraktives Investment im 3. Bezirk: PARK FLATS für Anleger



Objektnummer: 80585

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Ljuba-Welitsch-Promenade 22
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 25,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	605.000,00 €
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



EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



**LEGENDE**  
AJ Außenjalouse  
E/M Elektro-/Medienverteiler  
FPH Fertigparapethöhe 0,8  
HK Heizkörper  
GS Geschirrspüler

---

**VILLAGE**  
**FR BRITTEN**

Die in den Planen eingezeichneten Einrichtungselemente der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Raumausstattungselemente). Einrichtungen können auf derzeitiger Planungsstand und können ausfuhrungsbedingt geringfügig abweichen. Ansatzweise gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Baufassung infolge Behördeneinfügungen, technischer und konstruktiver Erfordernisse und/oder Raumausstattungsfestlegungen sind vorbehaltlich.

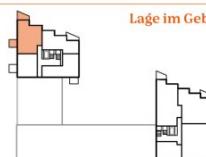
**VILLAGE**  
**PARK FLATS**

Ljuba-Welitsch-Promenade 22  
Stiege 1 | OG 9, 1030 Wien

Lage im Quartier



### Lage im Gebäude



Flächen

Zimmeranzahl	3
Wohnfläche	69,22 m <sup>2</sup>
Loggia	0,00 m <sup>2</sup>
Balkon	11,90 m <sup>2</sup>
Terrasse	0,00 m <sup>2</sup>

Kontakt

 UBM Development  
wohnen@ubm-development.com

 EHL Wohnen GmbH  
wohnung@ehl.at

[www.villageimdritten.at/parkflats](http://www.villageimdritten.at/parkflats)

4/15



## 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 Preisnachlass 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 Mieter 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



**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
[immobilienring.at](http://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