

## **Zum Anlegerpreis: NATÜRLICH DRAUSSEN - VILLAGE IM DRITTEN**



**Objektnummer: 88796**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 46,04 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 3,14 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 13,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 345.600,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at







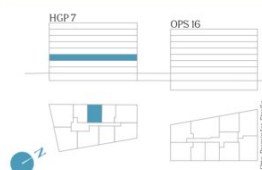




## VILLAGE IM DRITTEN

**Top 17**  
Hilde-Güden-Promenade 7  
2.OG, 1030 Wien

**Baufeld 14A**  
Lage im Quartier



|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Zimmeranzahl          | 2                   |
| Raumhöhe              | ca. 2,58m           |
| Wohnfläche            | 46,04m <sup>2</sup> |
| Balkon                | 4,85m <sup>2</sup>  |
| Loggia                | 3,62m <sup>2</sup>  |
| Kellerabteil - Nr. 17 | 3,14m <sup>2</sup>  |

Kontakt



[wohnen@villageimdritten.at](mailto:wohnen@villageimdritten.at)



**VILLAGE  
IM DRITTEN**

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsprößen sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung – infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten. Planstand: 12.12.2025

EIN PROJEKT DER  
AUSTRIAN  
**EHL**

## Objektbeschreibung

### WOHNEN IM VILLAGE IM DRITTEN

Im dritten Wiener Gemeindebezirk entsteht mit dem VILLAGE IM DRITTEN ein neues Stück Stadt – eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Wiens. Auf über elf Hektar entwickelt die ARE Austrian Real Estate gemeinsam mit der Stadt Wien und dem wohnfonds\_wien ein lebendiges, nahezu autofreies Quartier mit rund 2.000 Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen, Kinderbetreuung, Bildungseinrichtungen und Nahversorgung. Das grüne Herz bildet der über 2 Hektar große Bert-Brecht-Park – eine Oase für Erholung, Begegnung und Spiel. Alle Dächer, die nicht begehbar sind, werden begrünt. Sharing-Angebote, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie liegen direkt vor der Haustüre. Nachhaltigkeit, kurze Wege und hohe Lebensqualität sind die Leitlinien dieses neuen Stadtviertels.

Mit dem Slogan „natürlich draußen“ verkörpert Baufeld 14A diese Idee in besonderer Weise: großzügige Freibereiche, intelligente Architektur, nachhaltige Energieversorgung – Wohnen mitten in Wien, im Einklang mit der Natur.

### ARCHITEKTUR, DIE FREIRAUM GESTALTET

Der Gebäudekomplex besteht aus zwei trapezförmigen Baukörpern, die über die Tiefgarage im ersten Untergeschoss verbunden sind. Insgesamt entstehen 126 Eigentumswohnungen, ergänzt durch ein Geschäftslokal, sowie 65 KFZ-Stellplätze und zahlreiche Fahrradabstellplätze. Jeder Wohnung ist zudem ein Einlagerungsraum zugeordnet. Großzügig und freundlich gestaltete Entrées empfangen die Bewohner:innen und leiten in geräumige Stiegenhäuser. Einschnitte in den obersten Geschossen und weite Treppenaugen bringen Tageslicht tief in die Allgemeinbereiche. Einen wichtigen Beitrag zum sommerlichen Hitzeschutz leisten begrünte Freiraumzonen vor den Wohnungen sowie der textile Sonnenschutz an den Balkonfronten. Auf den Gründächern entsteht mit einem Biodiversitätskonzept neuer Lebensraum für Vögel und Insekten.

### Architektonische Highlights

- Rhythmisch gegliederte Fassaden mit Holz- & Klinkerelementen – modern, leicht und zeitlos
- Balkone & Loggien von nahezu allen Wohnräumen direkt begehbar, mit Sonnenschutzscreens und großzügiger Tiefe
- Begrünte Freiraumzonen vor den Wohnungen als natürliche Klimapuffer

- Gründächer mit Biodiversitätskonzept – Lebensraum für Vögel & Insekten
- Einladende Entrées & Treppenhäuser, durch Einschnitte und Treppenaugen lichtdurchflutet

Die Architektur vermittelt Großzügigkeit und schafft gleichzeitig ein Gefühl von Geborgenheit – perfekt für ein urbanes Zuhause gepaart mit Naturverbundenheit.

## **ÜBERBLICK**

- 126 Eigentumswohnungen
- 1 Geschäftslokal
- 65 Tiefgaragenplätze, tlw. vorbereitet für E-Mobilität
- Fahrrad- & Lastenradabstellplätze, Kellerabteile
- Alle Wohnungen mit Außenflächen
- Fertigstellung: voraussichtlich 2027
- Provisionsfrei für Käufer:innen

## **WOHNQUALITÄT BIS INS DETAIL**

Jede Wohnung ist so gestaltet, dass sie sich dem Alltag ihrer Bewohner:innen anpasst – funktional, hochwertig und mit Wohlfühlfaktor.

## **Ausstattung im Überblick**

- Edle Parkettböden in allen Wohnräumen
- Fliesenbäder mit bodenebenen Duschen oder Badewannen
- Holz-Alu-Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz bei allen Fenstern
- WK3-Sicherheitstüren und Videogegensprechanlage
- Private Außenflächen: Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten
- Gemeinschaftsraum mit vorgelagerter Terrasse, Garten, WC und Küche
- Kleinkinderspielplatz „Spiel-Hain“ mit angrenzenden Gemeinschaftsbeeten

## **ENERGIE MIT ZUKUNFT**

Das gesamte Quartier setzt auf ein innovatives Anergienetz, das Gebäude verbindet und Energieflüsse optimiert. Auch Baufeld 14A wird dadurch zu einem Vorzeigeprojekt

nachhaltiger Versorgung:

- Erdsonden in Kombination mit Wärmepumpen liefern Energie zur Raumheizung im Winter und für die Temperierung (Grundkühlung) im Sommer.
- Photovoltaikanlagen am Dach erzeugen erneuerbaren Strom.
- Pendellüftungen mit Wärmerückgewinnung stellen kontinuierliche Frischluftzufuhr sicher.
- Fernwärmeanschluss unterstützt die Versorgung in Spitzenzeiten sowie

die Warmwasserbereitung.

- Fußbodenheizung im Erdgeschoß und Bauteilaktivierung in den Obergeschoßen (über die jeweils darüberliegenden Geschoßdecke) sorgen für ein ausgeglichenes Raumklima.

So entsteht ein Zusammenspiel aus Wohnkomfort, Energieeffizienz und ökologischer Verantwortung – ein Mehrwert für Bewohner:innen.

Nähere Informationen zu den Wohnungen auch online unter:

<https://villageimdritten.at/wohnungsfinder/>

## **ARE**

Die ARE ist eine der größten Immobiliengesellschaften Österreichs und hat bereits einige der prägendsten Bauprojekte Wiens realisiert – darunter die Sanierung des historischen Palais Epstein am Ring sowie die markanten TrIIIple Tower am Donaukanal. Auch das VILLAGE IM DRITTEN reiht sich in diese Reihe innovativer Projekte ein.

## **LAGE**

- Otto-Preminger-Straße 16, 1030 Wien, Landstraße
- Hilde-Güden-Promenade 7, 1030 Wien, Landstraße

## **LAGE – URBAN UND GRÜN**

- Direkt am rund 2 Hektar großen Bert-Brecht-Park – Natur und Erholung vor der Haustüre
- Straßenbahn: Linie 18 (Wildgansplatz, 2 Min.), Linie 71 (St. Marx, 3 Min.)
- Neue Straßenbahnlinie 18: ab voraussichtlich Herbst 2026 direkte Verbindung von Schlachthausgasse (U3) zur U2 Stadion – damit neue Direktanbindung in den grünen Prater

- S-Bahn: Station St. Marx (2 Min.), Quartier Belvedere (15 Min.)
- U-Bahn: U3 Schlachthausgasse (15 Min.), U1 Hauptbahnhof (15 Min.)
- Hauptbahnhof Wien: 7 Minuten mit der Straßenbahn
- City Stephansplatz: in ca. 20 Minuten erreichbar
- Autobahn A23, Anschlussstelle Landstraßer Gürtel / St. Marx: 3 Minuten
- Flughafen Wien: ca. 30 Minuten mit Auto oder Schnellbahn

### **Nahversorgung & Freizeit**

- Einkaufs- und Gastronomieflächen im Quartier
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten im Rennweg Center, in „The Mall“ Wien Mitte sowie am Hauptbahnhof
- Kulturelle Highlights: Belvedere, Botanischer Garten, Stadtpark, Hundertwasserhaus,
- Eventhalle in Neu Marx
- Erholung in Gehweite: Schweizergarten, Donaukanal, Prater

**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.**

## **Provisionsfrei für den Käufer**

## **Fertigstellung: 2. Quartal 2027**

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **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.