

Urbanes Leben und Naturgenuss – Ihre Zukunft in den PARK FLATS



Objektnummer: 72879

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: | 90,69 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | B 25,30 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73 |
| Kaufpreis: | 549.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

Provision bezahlt der Abgeber

Ihr Ansprechpartner



Daniel Bolataschwili

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +43-1-512 76 90-414



EHL



EHL



EHL
©SOLAR



EHL



EHL



EHL





Maßstab in Meter

1

2

3

4

5

LEGENDA

| | | | |
|-----|--------------------------|------|----------------------------|
| AJ | Außenjalousie | Lbh | lichte Raumhöhe ca. 2,52 m |
| EM | Elektro-Medienverteiler | Stuk | Sturzunterkante |
| FPH | Fertigpaneelehohe 0,85 m | Wa | Wasserauflässt |
| HK | Heizkörper | WL | Wandlüfter |
| GS | Geschirrspüler | WZ | Wasserzähler |



VILLAGE PARK FLATS

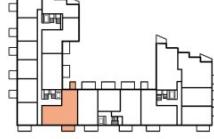
TOP Nr 2/16

Ljuba-Welitsch-Promenade 22
Stiege 2 | OG 3, 1030 Wien

Lage im Quartier



Lage im Gebäude



Flächen

| | |
|--------------|----------------------|
| Zimmeranzahl | 4 |
| Wohnfläche | 90,69 m ² |
| Loggia | 1,77 m ² |
| Balkon | 8,42 m ² |
| Terrasse | 0,00 m ² |

Kontakt



UBM Development
wohnen@ubm-development.com



EHL Wohnen GmbH
wohnung@ehl.at

www.villageimdritten.at/parkflats

EIN PROJEKT VON

ARE



**VILLAGE
IM DRITTEN**

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

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.

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.

Highlights

- 138 freifinanzierte Wohnungen
- Effiziente und flexible Grundrisse
- 1,5 – 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 35 und 109 m²
- Weitläufige Parkanlage vor der Türe
- Begrünte Gemeinschaftsterrasse (8. OG)
- Kinder- und Jugendspielplätze
- Gemeinschaftsraum
- Waschküche
- Fahrradabstellräume (UG + EG)
- 42 Tiefgaragenplätze (vorgerüstet für E-Landemöglichkeit)
- E-Bike- und Carsharing-Angebote im Quartier
- Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen im Quartier

Ausstattung:

- Private Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Loggias
- Klimafreundliche Energieversorgung (Erdsonden, Anergienetz, Wärmepumpe)
- DGNB-Gold Vorzertifikat
- Heizung und Temperierung mittels Bauteilaktivierung

- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Durchgängiger Sonnenschutz
- Vorbereitung für Klimaanlagen im 9. und 10. OG
- Eichen-Parkettböden in den Wohnräumen
- WK3-Sicherheitstüren
- Videosprechanlage

Lage und Infrastruktur:

Genießen Sie das urbane Flair und die kulturelle Vielfalt im „Dritten“. Die Landstraße Hauptstraße, nur wenige Gehminuten entfernt, bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Für ausgedehntere Einkaufstouren stehen zudem das Rennweg Center, das Shoppingcenter "The Mall" in Wien-Mitte und das vielfältige Angebot am nahegelegenen Hauptbahnhof zur Verfügung. Highlights wie das Hundertwasserhaus, das kreative Zentrum Neu Marx samt Eventhalle sind in der Nähe.

Erholung finden Sie im Schweizergarten, im Schlosspark Belvedere, im Botanischen Garten, im Stadtpark und am Donaukanal.

- S-Bahn-Haltestelle St. Marx
- Straßenbahnlinie 18
- 7 Straßenbahnminuten zum Hauptbahnhof
- U3-Station Schlachthausgasse unweit entfernt
- Autobahnanschluss A23

Provisionsfrei für den Käufer

Fertigstellung: Sommer 2026

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unserer EHL-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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <525m

Klinik <600m

Krankenhaus <950m

Kinder & Schulen

Schule <425m

Kindergarten <400m

Universität <375m

Höhere Schule <550m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <575m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.050m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <1.100m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap