

UNIKAT FÜR FREIGEISTER – VILLAGE IM DRITTEN



Objektnummer: 87663

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hilde-Güden-Promenade 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,53 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	59,39 m ²
Heizwärmebedarf:	B 13,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	630.000,00 €
Provisionsangabe:	

Die Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Anna Gasienica-Fronek

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

T +4315
H +4366

Gerne st
Verfügur





VILLAGE DRITTEN

Top Nr. 1

Hilde-Güden-Promenade 9
Bauteil O2 | EG, 1030 Wien

Baufeld 14B



Lage im Gebäude



EG

Zimmeranzahl	3
Raumhöhe	ca. 2,86m
Einlagerung	2,50 m ²
Wohnfläche	78,53 m ²
Loggia	13,14 m ²
Terrasse	16,26 m ²
Eigengärten	59,39 m ²

Kontakt



wohnen@villageimdritten.at

A compass rose pointing North and a scale bar from 1 to 4 meters.

LEGENDE			
E/M	Elektro-/Medienverteiler	AV	Außenvorhang
FBH-V	Fußbodenheizungsverteiler	WA	Wasseranschluss
PH	Parapethohe (in cm)	REV	Revisionsöffnung
RH	Raumhöhe		
RAR	Regenabfallrohr		

VILLAGE EDRITTEN

Die gärmerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Anderungen vornehmen. Die Möbelierung (inkl. Küche) und Beleuchtung gilt nur als Möbelierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsräume sind ungleichmäßig und können sich noch geringfügig ändern. Bauliche Toleranzen sind zulässig. Bestandteile Maße und Maßangaben sind circa Angaben und können sich nach Anderen. Haustechnik und Elektroanlagen, abgehängte Decken sowie Pisten sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Maßangaben sind die Natursäume zu nehmen. Anderen während der Bauausführung - inkohle Behandlungen, haustechnisch und konstruktiver Maßnahmen vorbehalteten. Plantstand: 14.10.2026

EIN PROJEKT DER  AUSTRIAN HOTEL MANAGEMENT

Objektbeschreibung

Mit dem VILLAGE IM DRITTEN entsteht in Wien ein neues, lebendiges Stadtquartier mit rund 2.000 Wohnungen, dazu Büro- und Gewerbeäle, Nahversorgung sowie Kinderbetreuungs- und Bildunseinrichtungen, welches das moderne Wohnen mit viel Grün, Gemeinschaft und nachhaltiger Energieversorgung verbindet.

Das Baufeld 14B nimmt dabei eine besondere Rolle ein: Zwei Bauteile die sich zu einem Baukörper vereinen – sechs bzw. elf Geschosse hoch – fügen sich harmonisch in die Umgebung ein und eröffnen Platz für 109 Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern sowie zwei Gewerbeäle im Erdgeschoss. Das Projekt spricht besonders Jene an, die zentrumnah, urban und gleichzeitig naturnah wohnen möchten. Hier finden Familien, Paare, Singles wie auch ältere Generationen ein Zuhause, das den Wunsch nach Individualität mit dem Gefühl von Gemeinschaft verbindet.

ARCHITEKTUR MIT CHARAKTER

Von PLSA ZT Architekten geplant, entsteht am Baufeld 14B ein echtes „Kubaturwunder“ für vielfältige Arbeits- und Lebensräume, im Verbund mit einer hohen Aufenthaltsqualität im Freien. Durch die schachbrettartige Ausbildung von Vor- und Rücksprüngen sowie sich geschoßweise wechselnden Fassadenansichten entstehen einzigartige Grundrisse, die je nach Wohnungsgröße gleich mehrere (Garten)-Loggien bzw. Balkone ermöglichen. Vorwiegend großzügige **raumhohe Fensterfronten** und **begrünte Loggien** bringen viel Licht ins Innere und lassen die Natur Teil des Wohnens werden.

Ein besonderes Highlight ist der offene Atriumbereich im Erdgeschoss, der als „Grüne Mitte“ fungiert, die Architektur auflockert und Begegnungszonen schafft. Im 4. Obergeschoss verbindet ein begrünter Dachgarten die beiden Bauteile – ein Ort des Rückzugs ebenso wie des Austauschs. Pergolen und grüne Oasen verwandeln ihn in eine urbane Ruhezone mit hoher Aufenthaltsqualität.

DAS PROJEKT – Leben mit Vielfalt

Die Einzigartigkeit des Projektes wird durch die architektonische Gestaltung hervorgehoben, Großteils mit Sichtbetondecken und durch die Vor- bzw. Rücksprünge entstehen Sichtverbindungen die den Wohnungen eine außergewöhnliche Großzügigkeit und ein loftartiges Ambiente verleihen. Ergänzt wird das Angebot im Haus mit einem 2-geschoßigen Boulderraum und einem Multifunktionsraum mit großer Terrasse, zwei Gewerbeäle sowie einer Tiefgarage. Die Wohnungen sind in Größen von 43 bis 131 m² geplant und bieten flexible Grundrisse für unterschiedlichste Bedürfnisse – vom kompakten Zwei-Zimmer-Apartment bis hin zur großzügigen Fünf-Zimmer-Familienwohnung. Damit entsteht ein vielseitiges Angebot für gemeinsames Erleben – generationenübergreifend und individuell nutzbar.

- 109 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 58 Tiefgaragenplätze
- 2 – 5 Zimmerwohnungen
- Fußbodenheizung
- Kinderspielbereich mit 2-geschoßigen Boulderraum (Kletterhalle)
- Großer Multifunktionsraum mit Küche, Werkbank und vorgelagerter Terrasse
- Weitläufige Parkanlage direkt vor der Türe
- Kinderwagenabstellräume
- Besonders großzügiger Fahrradabstellraum mit direkter Zufahrt

DIE AUSSTATTUNG – Wohnen mit Stil und Komfort

Die Wohnungen überzeugen mit einer **gehobenen Ausstattung** und vielen liebevollen Details, die den Alltag erleichtern und gleichzeitig das Wohngefühl steigern:

- **Raumhohe und flächenbündige Holz-Alu-Fenster** für lichtdurchflutete Räume
- **Außenliegender Sonnenschutz** mit Markisoletten, Kassettenmarkisen, Screens oder textilen Vorhängen (je bauphysikalischer Vorgabe)
- **Weitzer- Parkettboden**
- **Ausgewählte Feinsteinzeugfliesen und Sanitärausstattung** von Villeroy&Boch sowie Grohe Armaturen
- **Flächenbündige Innentüren** bzw. teilweise raumhohe Innentüren bei den Loggien
- **Alle Wohnungen mit Freiflächen**, teils mit mehreren **Loggien bzw. selbst bepflanzbare Gartenloggien** in großen Wohnungen als private Rückzugsräume
- **Fußbodenheizung samt Kühlung** durch Anergienetzversorgung
- **Innovative Lüftungssysteme** kontrollierte Wohnraumlüftung
- **Attraktive Außenräume** mit großzügigen Abständen zu Nachbargebäuden

Jede Wohnung ist so gestaltet, dass sie **Lebensqualität und Komfort** vereint – perfekt für Menschen, die ihr Zuhause als Ort der Ruhe und Inspiration schätzen.

Nachhaltigkeit – für eine bewusste Zukunft

Das Energiekonzept von VILLAGE IM DRITTEN ist **zukunftsweisend**:

- Alle Baufleder sind mit einem **Anergienetz** verbunden
- **Erdwärmesonden** unter den Gebäuden
- **Photovoltaikanlagen** am Dach
- Klima:aktiv **Silber-Zertifizierung**

So entsteht ein Wohnraum, der nicht nur für heute, sondern auch für kommende Generationen gedacht ist. **Nachhaltigkeits-Pioniere und Eco-Tech-Affine** finden hier einen Lebensstil, der ökologisches Bewusstsein und modernen Komfort verbindet.

VILLAGE IM DRITTEN setzt in puncto Energieversorgung europaweit neue Maßstäbe. So viel Energie wie möglich soll vor Ort produziert und verwendet werden. Zum Einsatz kommen dabei 500 Erdwärmesonden mit 150 Tiefe, mehrere großflächige Dach-PV-Anlagen mit über einem Megawatt installierter Leistung, Wärmepumpen und ein Anschluss an die Fernwärme. Bis zu 80 Prozent der Heizenergie im VILLAGE IM DRITTEN werden aus lokalen Quellen gewonnen.

Nähere Informationen auf:
<https://villageimdritten.at/wohnungsfinder/wohnungsfinder-baufeld-14b/>

Provisionsfrei für den Käufer
Fertigstellung: 2. Quartal 2027

Dieses Projekt wird von **ARE Austrian Real Estate** entwickelt und realisiert. **ARE** ist eine der größten Immobilieneigentümerinnen in Österreich. Das Portfolio umfasst 590 Büro-, Wohn- und Gewerbeliegenschaften mit rund 1,9 Millionen Quadratmetern vermietbarer Fläche. Der Verkehrswert des Bestandes beträgt rund 4,9 Milliarden Euro. Die Entwicklung attraktiver Stadtteile mit durchdachter Infrastruktur zählt zu den Kernkompetenzen der **ARE**.

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 <150m
Apotheke <75m
Klinik <200m
Krankenhaus <575m

Kinder & Schulen

Schule <100m
Kindergarten <275m
Universität <450m
Höhere Schule <375m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <50m
Einkaufszentrum <150m

Sonstige

Geldautomat <25m

Bank <25m

Post <50m

Polizei <600m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <75m

Straßenbahn <325m

Bahnhof <75m

Autobahnanschluss <1.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap