

## URBAN DAHEIM - VILLAGE IM DRITTEN



**Objektnummer: 87932**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Hilde-Güden-Promenade            |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2027                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 97,80 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 2                                |
| Keller:                       | 3,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 15,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,57                          |
| Kaufpreis:                    | 803.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

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



## Top 04

1030 Wien, Hilde-Güden-Promenade 5

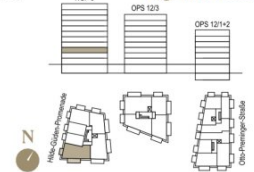
## Baufeld 13

Lage im Quartier



1. OG

## Lage im Gebäude

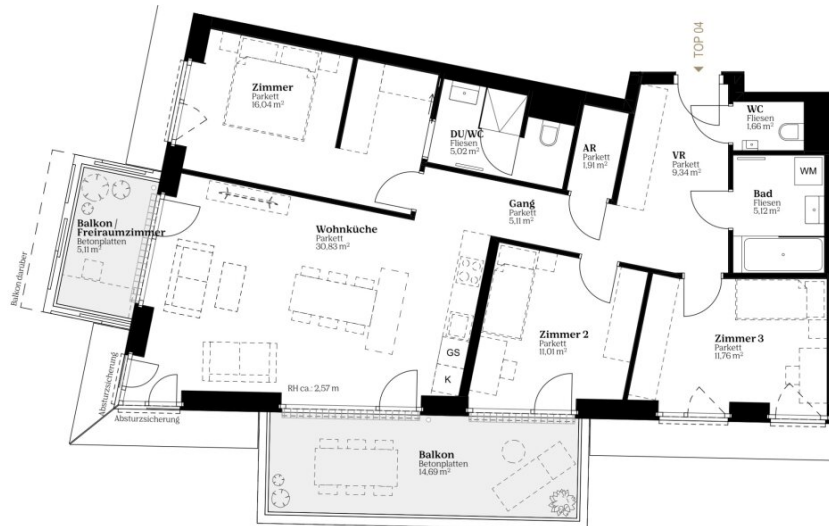


|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Zimmeranzahl            | 4                    |
| Wohnfläche              | 97,80 m <sup>2</sup> |
| Balkon                  | 14,69 m <sup>2</sup> |
| Balkon / Freiraumzimmer | 5,11 m <sup>2</sup>  |
| Einlagerung             | 3,00 m <sup>2</sup>  |

## Kontakt



wohnen@villageimdritten.at



# 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 „urban daheim“ verkörpert Baufeld 13 diese Idee in besonderer Weise: moderne Architektur, vielseitige Freiräume, Hobbyräume und Gemeinschaftsflächen – Wohnen mitten in Wien mit starker urbaner Identität und hohem Komfort.

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 Triple Tower am Donaukanal. Auch das VILLAGE IM DRITTEN reiht sich in diese Reihe innovativer Projekte ein.

## ENERGIE MIT ZUKUNFT.

Im gesamten VILLAGE IM DRITTEN sorgt ein modernes Energienetz dafür, dass die einzelnen Gebäude miteinander verbunden sind und Energieflüsse effizient gesteuert werden. Auch Baufeld 13 ist Teil dieses innovativen Netzes – einer der modernsten Formen nachhaltiger Quartiersversorgung.

- Erdsonden in Kombination mit Wärmepumpen liefern Energie zur Raumheizung im Winter und für die Temperierung (Grundkühlung) im Sommer.
- Photovoltaikanlagen am Dach erzeugen erneuerbaren Strom.
- Fußbodenheizung im Erdgeschoß und Bauteilaktivierung in den Obergeschoßen (über die jeweils darüberliegenden Geschoßdecke) sorgen für ein ausgeglichenes Raumklima.
- Pendellüftungen mit Wärmerückgewinnung stellen kontinuierliche Frischluftzufuhr sicher.
- Fernwärmeanschluss unterstützt die Versorgung in Spitzenzeiten sowie die Warmwasserbereitung.

So entsteht ein Zusammenspiel aus Komfort, Innovation und ökologischer Verantwortung – ein klarer Mehrwert für Bewohner:innen.

## **ARCHITEKTUR, DIE URBANITÄT LEBT.**

Das Baufeld 13 umfasst drei Baukörper, die über ein gemeinsames Sockelgeschoss verbunden sind:

- OPS 12 Stg. 1+2: fünf Obergeschosse
- OPS 12 Stg. 3: acht Obergeschosse
- HGP 5: zehn Obergeschosse

Insgesamt entstehen 143 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 45m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup> und 2-5 Zimmern, sowie 2 Geschäftslokale. Zusätzlich werden 10 Hobbyräume zum Erwerb angeboten. Die kompakte Bauform sorgt großteils für zweiseitig belichtete Wohnungen, die jeweils über zwei Freiflächen verfügen:

- ein Freiraumzimmer mit verschiebbaren Lochblech-Elementen für Privatsphäre und Beschattung
- ein überdachter Balkon mit Nurglasbrüstung

Trockenen Fußes kommt man über der zentralen überdachten Gang vom Haupteingang in der Otto- Preminger- Straße zu den zwei hinteren Gebäuden bis zur Hilde-Güden-Promenade und dem direkten Zugang zum Park. Der Gang wird mit großzügigen Öffnungen zu den von oben belichtet und belüftet abgesetzten Atriumhöfe aufgeweitet. PKW und Fahrradgarage, Müllraum und Kinderwagenabstellräume sind ebenfalls unmittelbar über diesen zentralen Gang erreichbar. Zusätzliche Eingänge auf der Ebene des Parks ermöglichen gute fußläufige Zugänglichkeit aus allen Richtungen.

## **Architektonische Highlights**

Die Architektur kombiniert urbane Klarheit mit wohnlicher Atmosphäre – ideal für alle, die mitten in der Stadt zuhause sein möchten und dennoch Rückzugsräume schätzen.

- Atriumhöfe bringen Licht und Luft ins Gebäudeinnere
- Klinkerfassade mit verglasten Balkonen – hochwertig, modern und charakterstark
- Vertikale Begrünung, begrünte Erschließungsgänge und bepflanzte Innenhöfe sorgen für Wohlfühlatmosphäre im Freien.
- Fahrradgarage mit ebener Zufahrt von der Straße

Die Architektur kombiniert urbane Klarheit mit wohnlicher Atmosphäre – ideal für alle, die mitten in der Stadt zuhause sein möchten und dennoch Rückzugsräume schätzen.

## **WOHNQUALITÄT BIS INS DETAIL.**

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

Ausstattung im Überblick:

- Gehobenes Materialkonzept: Parkett, Designfliesen
- Mehrere wählbare Ausstattungspakete („Bundles“)
- Raumhohe Holz-Alu Fenster - für lichtdurchflutete Räume, außenliegender Sonnenschutz
- Balkone als Freiraumzimmer mit verschiebbaren Lochblech-Elementen
- Lichtkuppeln in Badezimmern der Dachgeschoß-Wohnungen
- Türhöhen von ca. 2,20 m
- Unterputzarmaturen in Bädern & Duschen
- Großzügige Badewannen und bodenebene Duschen, elektr. Handtuchtrockner
- Sicherheit: Eingangstüren WK3, ebenerdig zugängliche Fenster als Einbruchschutzfenster RC2n und Vorrichtung für Alarmanlagen, Videosprechanlage
- Dezentrale Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung
- Zusätzlich erwerbbarer Hobbyräume (ab ca. 15 bis ca. 40 m<sup>2</sup>) ankaufbaren Stellplätzen für E-Fahrräder mit absperrbaren Boxen und Lastenfahrrädern

## **ÜBERBLICK**

- 143 Eigentumswohnungen
- 2 Geschäftslokale
- 10 Hobbyräume (optional erwerbbar)
- 92 Tiefgaragenplätze (Zufahrt über BP 14A; mit absperrbarer Steckdose auch zum Laden geeignet.)
- 338 Fahrradabstellplätze, 3 Stellplätze für Lastenräder und 6 absperrbare Fahrradboxen mit Ladefunktion – zusätzlich erwerbbar
- Partyraum, Gemeinschaftsraum, Kidszone, Jugendspielplatz, Waschsalon
- Großteils großzügige Freiflächen

## **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.)
- S-Bahn: Station St. Marx (2 Min.), Quartier Belvedere (15 Min.)
- U-Bahn: U3 Schlachthausgasse (15 Min.), U1 Hauptbahnhof (15 Min.)
- Neue Straßenbahnlinie 18: bis Herbst 2026 direkte Verbindung von Schlachthausgasse (U3) zur U2
- Stadion – damit neue Direktanbindung in den grünen Prater
- Hauptbahnhof Wien: 7 Minuten mit der Straßenbahn
- City Stephansplatz: 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, unter anderem in den DOCKS
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten im Rennweg Center, in „The Mall“ Wien Mitte sowie am Hauptbahnhof
- Kulturelle Highlights: Belvedere, Botanischer Garten, Stadtpark, Hundertwasserhaus, Neu Marx Eventhalle
- Erholung in Gehweite: Schweizergarten, Donaukanal, Prater

### **Provisionsfrei für den Käufer!**

### **Fertigstellung: voraussichtlich 2027**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap