

URBAN DAHEIM - VILLAGE IM DRITTEN



Titel

Objektnummer: 88904

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Otto-Preminger-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,32 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,48 m ²
Heizwärmebedarf:	A 17,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	333.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien



Top 05

1030 Wien, Otto-Preminger Straße 12 / Stiege 2

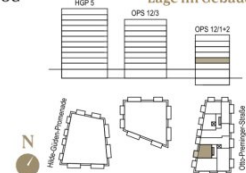
Baufeld 13

Lage im Quartier



1. OG

Lage im Gebäude

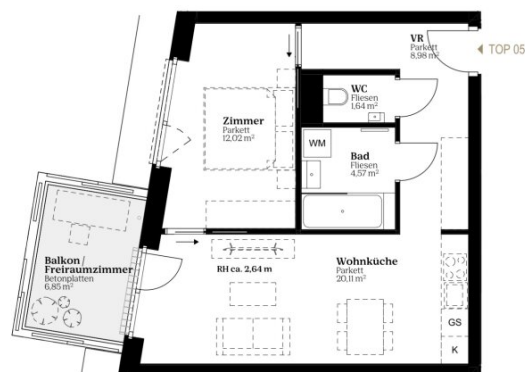


Zimmeranzahl	2
Wohnfläche	47,32 m ²
Balkon	- m ²
Balkon / Freiraumzimmer	6,85 m ²
Einlagerung	3,48 m ²

Kontakt



wohnen@villageimdritten.at



Otto-Preminger-Straße 12, 1030 Wien

Verfügbarkeitsliste Anleger



Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m²	Gewichtete Fläche m²	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m²	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
Hilde-Güden-Promenade 5												
89024	Hobby A	EG	1		16,13	16,13				€ 3.285,80	€ 59.000,00	€ 53.000,00
89025	Hobby B	EG	1		15,03	15,03				€ 3.326,68	€ 55.000,00	€ 50.000,00
89027	Hobby D	EG	1		15,28	15,28				€ 3.272,25	€ 55.000,00	€ 50.000,00
88959	2	EG	2	O	51,81	59,25		13,67	6,05	€ 6.042,19	€ 398.000,00	€ 358.000,00
88960	3	1. Etage	4	SO	95,46	110,15	29,38			€ 6.482,07	€ 793.000,00	€ 714.000,00
88962	5	1. Etage	2	W	49,48	52,04	5,11			€ 6.899,20	€ 399.000,00	€ 359.000,00
88963	6	1. Etage	2	W	49,22	51,78	5,11			€ 7.069,05	€ 407.000,00	€ 366.000,00
88964	7	1. Etage	3	NW	72,85	80,13	14,57			€ 6.726,15	€ 599.000,00	€ 539.000,00
88965	8	1. Etage	3	NO	72,44	84,52	24,15			€ 6.531,38	€ 613.000,00	€ 552.000,00
88966	9	2. Etage	4	SO	95,87	110,56	29,38			€ 6.584,66	€ 809.000,00	€ 728.000,00
88967	10	2. Etage	4	SW	98,04	108,70	21,32			€ 6.844,53	€ 827.000,00	€ 744.000,00
88968	11	2. Etage	2	W	49,76	53,07	6,63			€ 7.008,95	€ 413.000,00	€ 372.000,00
88969	12	2. Etage	2	W	49,48	52,79	6,63			€ 6.951,42	€ 408.000,00	€ 367.000,00
88970	13	2. Etage	3	NW	73,16	81,20	16,09			€ 6.834,55	€ 617.000,00	€ 555.000,00
88971	14	2. Etage	3	NO	72,83	84,90	24,15			€ 6.560,27	€ 619.000,00	€ 557.000,00
88972	15	3. Etage	4	SO	95,94	110,63	29,38			€ 6.688,96	€ 822.000,00	€ 740.000,00
88974	17	3. Etage	2	W	49,94	53,25	6,63			€ 7.004,04	€ 414.000,00	€ 373.000,00
88975	18	3. Etage	2	W	49,64	52,96	6,63			€ 7.100,37	€ 418.000,00	€ 376.000,00
88976	19	3. Etage	3	NW	73,24	81,28	16,09			€ 6.926,25	€ 625.000,00	€ 563.000,00
88977	20	3. Etage	3	NO	72,81	84,88	24,15			€ 6.726,75	€ 634.000,00	€ 571.000,00
88979	22	4. Etage	4	SW	95,04	105,70	21,32			€ 7.228	€ 849.000,00	€ 764.000,00
88980	23	4. Etage	2	W	49,94	53,25	6,63			€ 7.173,04	€ 424.000,00	€ 382.000,00
88981	24	4. Etage	2	W	49,64	52,96	6,63			€ 7.119,25	€ 419.000,00	€ 377.000,00
88982	25	4. Etage	3	NW	73,16	81,20	16,09			€ 7.031,59	€ 634.000,00	€ 571.000,00
88983	26	4. Etage	3	NO	72,83	84,90	24,15			€ 6.760,50	€ 638.000,00	€ 574.000,00

Irrtum und Fehler vorbehalten.

Sei



Otto-Preminger-Straße 12, 1030 Wien

Verfügbarkeitsliste Anleger



Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m²	Gewichtete Fläche m²	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m²	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
Hilde-Güden-Promenade 5												
88984	27	5. Etage	4	SO	95,94	110,63	29,38			€ 6.878,79	€ 845.000,00	€ 761.000,00
88985	28	5. Etage	4	SW	98,07	108,73	21,32			€ 7.100,16	€ 858.000,00	€ 772.000,00
88986	29	5. Etage	2	W	49,94	53,25	6,63			€ 7.191,81	€ 425.000,00	€ 383.000,00
88987	30	5. Etage	2	W	49,64	52,96	6,63			€ 7.289,21	€ 429.000,00	€ 386.000,00
88988	31	5. Etage	3	NW	73,24	81,28	16,09			€ 7.073,88	€ 639.000,00	€ 575.000,00
88989	32	5. Etage	3	NO	72,81	84,88	24,15			€ 6.879,90	€ 649.000,00	€ 584.000,00
88990	33	6. Etage	4	SO	95,87	110,56	29,38			€ 6.964,54	€ 856.000,00	€ 770.000,00
88991	34	6. Etage	4	SW	98,04	108,70	21,32			€ 7.230,91	€ 873.000,00	€ 786.000,00
88992	35	6. Etage	2	W	49,94	53,25	6,63			€ 7.342,03	€ 434.000,00	€ 391.000,00
88995	38	6. Etage	3	NO	72,83	84,90	24,15			€ 6.948,94	€ 656.000,00	€ 590.000,00
88997	40	7. Etage	4	SW	98,07	108,73	21,32			€ 7.274,90	€ 879.000,00	€ 791.000,00
88998	41	7. Etage	2	W	49,94	53,25	6,63			€ 7.360,81	€ 436.000,00	€ 392.000,00
88999	42	7. Etage	2	W	49,64	52,96	6,63			€ 7.459,16	€ 439.000,00	€ 395.000,00
89000	43	7. Etage	3	NW	73,24	81,28	16,09			€ 7.295,32	€ 659.000,00	€ 593.000,00
89001	44	7. Etage	3	NO	72,81	84,88	24,15			€ 7.091,95	€ 669.000,00	€ 602.000,00
89002	45	8. Etage	4	SO	95,87	110,56	29,38			€ 7.154,49	€ 879.000,00	€ 791.000,00
89004	47	8. Etage	2	W	49,94	53,25	6,63			€ 7.529,81	€ 445.000,00	€ 401.000,00
89005	48	8. Etage	2	W	49,64	52,96	6,63			€ 7.534,70	€ 443.000,00	€ 399.000,00
89006	49	8. Etage	3	NW	73,16	81,20	16,09			€ 7.401,02	€ 668.000,00	€ 601.000,00
89007	50	8. Etage	3	NO	72,83	84,90	24,15			€ 7.384,72	€ 697.000,00	€ 627.000,00
89008	51	9. Etage	4	SO	95,94	110,63	29,38			€ 7.384,98	€ 908.000,00	€ 817.000,00
89009	52	9. Etage	4	SW	98,07	108,73	21,32			€ 7.486,43	€ 904.000,00	€ 814.000,00
89010	53	9. Etage	2	W	49,94	53,25	6,63			€ 7.586,14	€ 449.000,00	€ 404.000,00
89011	54	9. Etage	2	W	49,64	52,96	6,63			€ 7.742,42	€ 456.000,00	€ 410.000,00
89012	55	9. Etage	3	NW	73,24	81,28	16,09			€ 7.492,16	€ 677.000,00	€ 609.000,00

Irrtum und Fehler vorbehalten.

Sei





Otto-Preminger-Straße 12, 1030 Wien

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m²	Gewichtete Fläche m²	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m²	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
Hilde-Güden-Promenade 5												
89013	56	9. Etage	3	NO	72,81	84,88	24,15			€ 7.563,17	€ 713.000,00	€ 642.000,00
89014	57	10. Etage	4	SO	95,87	110,56	29,38			€ 7.543,42	€ 927.000,00	€ 834.000,00
89015	58	10. Etage	4	SW	98,04	108,70	21,32			€ 7.672,49	€ 927.000,00	€ 834.000,00
89018	61	10. Etage	3	NW	73,16	81,20	16,09			€ 7.659,63	€ 691.000,00	€ 622.000,00
89019	62	10. Etage	3	NO	72,83	84,90	24,15			€ 7.620,28	€ 719.000,00	€ 647.000,00

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m²	Gewichtete Fläche m²	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m²	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
Otto-Preminger-Straße 12												
Stiege 1												
88877	1	EG	2	W	45,71	57,81		23,10	5,49	€ 5.864,14	€ 377.000,00	€ 339.000,00
88878	2	EG	2	NW	48,29	78,64		56,42	21,35	€ 5.137,66	€ 449.000,00	€ 404.000,00
88879	3	EG	2	NO	49,49	52,80	6,63			€ 6.230,47	€ 366.000,00	€ 329.000,00
88880	4	1. Etage	2	NW	48,40	55,25	13,70			€ 6.588,24	€ 404.000,00	€ 364.000,00
88881	5	1. Etage	2	NO	45,23	53,22	15,98			€ 6.501,32	€ 384.000,00	€ 346.000,00
88882	6	1. Etage	3	OW	66,45	74,55	16,20			€ 6.465,46	€ 535.000,00	€ 482.000,00
88883	7	1. Etage	2	W	45,53	48,96	6,85			€ 6.516,19	€ 354.000,00	€ 319.000,00
88884	8	2. Etage	2	NW	48,47	55,32	13,70			€ 6.724,51	€ 413.000,00	€ 372.000,00
88885	9	2. Etage	2	NO	45,40	53,39	15,98			€ 6.536,80	€ 388.000,00	€ 349.000,00
88888	12	3. Etage	2	NW	48,51	55,36	13,70			€ 6.755,78	€ 416.000,00	€ 374.000,00
88889	13	3. Etage	2	NO	45,50	53,49	15,98			€ 6.823,71	€ 405.000,00	€ 365.000,00
88890	14	3. Etage	3	OW	66,74	74,84	16,20			€ 6.654,20	€ 553.000,00	€ 498.000,00
88891	15	3. Etage	2	W	45,43	48,86	6,85			€ 6.713,74	€ 364.000,00	€ 328.000,00

Irrtum und Fehler vorbehalten.

Sei



Otto-Preminger-Straße 12, 1030 Wien

Verfügbarkeitsliste Anleger



Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m²	Gewichtete Fläche m²	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m²	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
Otto-Preminger-Straße 12												
Stiege 1												
88892	16	4. Etage	2	NW	48,47	55,32	13,70			€ 6.869,13	€ 422.000,00	€ 380.000,00
88893	17	4. Etage	2	NO	45,40	53,39	15,98			€ 6.855,22	€ 407.000,00	€ 366.000,00
88894	18	4. Etage	3	OW	66,74	74,84	16,20			€ 6.761,09	€ 562.000,00	€ 506.000,00
88895	19	4. Etage	2	W	45,34	48,76	6,85			€ 6.808,16	€ 369.000,00	€ 332.000,00
88897	21	5. Etage	2	NO	45,50	53,49	15,98			€ 6.954,57	€ 413.000,00	€ 372.000,00
88898	22	5. Etage	3	OW	66,74	74,84	16,20			€ 7.028,33	€ 584.000,00	€ 526.000,00
88899	23	5. Etage	2	W	45,43	48,86	6,85			€ 6.959,37	€ 378.000,00	€ 340.000,00
Stiege 2												
88900	1	EG	2	O	50,43	50,43				€ 6.285,94	€ 352.000,00	€ 317.000,00
88901	2	EG	2	SO	53,61	53,61				€ 6.286,14	€ 374.000,00	€ 337.000,00
88902	3	1. Etage	3	SO	71,24	80,64	18,81			€ 6.472,81	€ 580.000,00	€ 522.000,00
88903	4	1. Etage	3	SW	69,64	79,10	18,93			€ 6.636,75	€ 583.000,00	€ 525.000,00
88904	5	1. Etage	2	W	47,32	50,74	6,85			€ 6.562,22	€ 370.000,00	€ 333.000,00
88905	6	1. Etage	3	OW	64,91	73,01	16,20			€ 6.629,23	€ 538.000,00	€ 484.000,00
88907	8	2. Etage	3	SW	69,77	79,24	18,93			€ 6.714,20	€ 591.000,00	€ 532.000,00
88909	10	2. Etage	3	OW	65,28	73,38	16,20			€ 6.704,82	€ 547.000,00	€ 492.000,00
88910	11	3. Etage	3	SO	71,46	80,86	18,81			€ 6.665,43	€ 599.000,00	€ 539.000,00
88911	12	3. Etage	3	SW	69,83	79,30	18,93			€ 6.835,24	€ 602.000,00	€ 542.000,00
88912	13	3. Etage	2	W	47,58	51,00	6,85			€ 6.744,44	€ 382.000,00	€ 344.000,00
88913	14	3. Etage	3	OW	65,28	73,38	16,20			€ 6.813,85	€ 556.000,00	€ 500.000,00
88914	15	4. Etage	3	NO	71,47	80,88	18,81			€ 6.751,16	€ 607.000,00	€ 546.000,00
88916	17	4. Etage	2	W	47,58	51,00	6,85			€ 6.842,47	€ 388.000,00	€ 349.000,00
88917	18	4. Etage	3	OW	65,28	73,38	16,20			€ 6.895,61	€ 562.000,00	€ 506.000,00
88918	19	5. Etage	3	NO	71,46	80,86	18,81			€ 6.912,76	€ 621.000,00	€ 559.000,00

Irrtum und Fehler vorbehalten.

Sei





Otto-Preminger-Straße 12, 1030 Wien

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m²	Gewichtete Fläche m²	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m²	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
Otto-Preminger-Straße 12												
Stiege 2												
88919	20	5. Etage	3	SW	69,83	79,30	18,93			€ 7.087,46	€ 624.000,00	€ 562.000,00
88920	21	5. Etage	2	W	47,58	51,00	6,85			€ 6.979,71	€ 396.000,00	€ 356.000,00
88921	22	5. Etage	3	OW	65,28	73,38	16,20			€ 7.059,14	€ 576.000,00	€ 518.000,00
Stiege 3												
89022	Hobby C		1		36,87	36,87				€ 2.088,42	€ 85.000,00	€ 77.000,00
89023	Hobby D		1		31,36	31,36				€ 2.168,37	€ 75.000,00	€ 68.000,00
88922	1	EG	3	NO	66,97	96,70		54,70	23,82	€ 5.480,76	€ 589.000,00	€ 530.000,00
88923	2	EG	2	O	46,84	56,62		18,02	7,69	€ 5.528,18	€ 348.000,00	€ 313.000,00
88924	3	EG	3	SW	66,54	88,22		41,16	10,97	€ 5.237,09	€ 513.000,00	€ 462.000,00
88925	4	EG	3	NW	86,20	113,29		51,10	15,41	€ 5.949,28	€ 749.000,00	€ 674.000,00
88926	5	1. Etage	3	NO	67,04	79,12	24,15			€ 6.458,95	€ 568.000,00	€ 511.000,00
88928	7	1. Etage	4	SW	89,72	101,80	24,15			€ 6.532,74	€ 739.000,00	€ 665.000,00
88929	8	1. Etage	5	NW	110,27	122,34	24,15			€ 6.596,10	€ 897.000,00	€ 807.000,00
88931	10	2. Etage	4	SO	83,46	96,84	26,77			€ 6.556,87	€ 706.000,00	€ 635.000,00
88933	12	2. Etage	5	NW	110,58	122,66	24,15			€ 6.669,11	€ 909.000,00	€ 818.000,00
88934	13	3. Etage	3	NO	67,30	79,38	24,15			€ 6.651,97	€ 587.000,00	€ 528.000,00
88935	14	3. Etage	4	SO	83,63	97,02	26,77			€ 6.669,07	€ 719.000,00	€ 647.000,00
88936	15	3. Etage	4	SW	90,26	102,34	24,15			€ 6.732,79	€ 765.000,00	€ 689.000,00
88937	16	3. Etage	5	NW	110,64	122,72	24,15			€ 6.788,09	€ 925.000,00	€ 833.000,00
88938	17	4. Etage	3	NO	67,23	79,30	24,15			€ 6.796,54	€ 599.000,00	€ 539.000,00
88939	18	4. Etage	4	SO	83,53	96,92	26,77			€ 6.748,18	€ 727.000,00	€ 654.000,00
88941	20	4. Etage	5	NW	110,58	122,66	24,15			€ 6.872,94	€ 937.000,00	€ 843.000,00
88942	21	5. Etage	3	NO	67,30	79,38	24,15			€ 6.903,94	€ 609.000,00	€ 548.000,00
88943	22	5. Etage	4	SO	83,63	97,02	26,77			€ 6.875,23	€ 741.000,00	€ 667.000,00

Irrtum und Fehler vorbehalten.

Sei





Otto-Preminger-Straße 12, 1030 Wien

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m²	Gewichtete Fläche m²	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m²	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
Otto-Preminger-Straße 12												
Stiege 3												
88945	24	5. Etage	5	NW	110,64	122,72	24,15			€ 6.975,51	€ 951.000,00	€ 856.000,00
88946	25	6. Etage	3	NO	67,23	79,30	24,15			€ 7.137	€ 629.000,00	€ 566.000,00
88947	26	6. Etage	4	SO	83,53	96,92	26,77			€ 7.078,37	€ 762.000,00	€ 686.000,00
88948	27	6. Etage	4	SW	90,31	102,38	24,15			€ 6.963,91	€ 792.000,00	€ 713.000,00
88949	28	6. Etage	5	NW	110,58	122,66	24,15			€ 7.068,61	€ 963.000,00	€ 867.000,00
88951	30	7. Etage	4	SO	83,63	97,02	26,77			€ 7.194,76	€ 776.000,00	€ 698.000,00
88952	31	7. Etage	4	SW	90,26	102,34	24,15			€ 7.104,12	€ 808.000,00	€ 727.000,00
88954	33	8. Etage	3	NO	67,23	79,30	24,15			€ 7.527,90	€ 663.000,00	€ 597.000,00

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung voraussichtlich Q2/2027

Ein Stellplatz kann um € 49.000,00 brutto bzw. € 44.100,00 netto angekauft werden.

Irrtum und Fehler vorbehalten.



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 Tripple 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. 45m² und 110 m² 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 m²) 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 Q2/2027

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