

## **Exklusive Lage im Herzen Wiens – PARK FLATS als Anlagechance**



**Objektnummer: 80612**

**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:	82,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 25,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	518.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +4315127690 DW 411





EHL  
©SQUAR

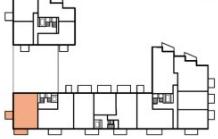
VILLAGE  
**PARK FLATS**  
TOP Nr 2/21

Ljuba-Welitsch-Promenade 22  
Stiege 2 | OG 6, 1030 Wien

Lage im Quartier



Lage im Gebäude



Flächen

Zimmeranzahl	3
Wohnfläche	82,80 m <sup>2</sup>
Loggia	0,00 m <sup>2</sup>
Balkon	12,36 m <sup>2</sup>
Terrasse	0,00 m <sup>2</sup>

Kontakt

	UBM Development wohnen@ubm-development.com
	EHL Wohnen GmbH wohnung@ehl.at
<a href="http://www.villageimdritten.at/parkflats">www.villageimdritten.at/parkflats</a>	

N



Maßstab in Meter

LEGENDE

AJ Außenjalousie  
EM Elektro-Medienverteiler  
FPH Fertigpaneelehohe 0,85 m  
HK Heizkörper  
GS Geschirrspüler

LBH lichte Baumbreite ca. 2,52 m  
STUK Sturzunterkante  
WA Wasserauslass  
WL Wandlüfter  
WZ Wasserzähler

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

**VILLAGE**  
**IM DRITTEN**

EIN PROJEKT VON

**ARE**  
AUSTRIAN REAL ESTATE

**EHL**



# 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.

## DIE MODERNE FORM DES IMMO-INVESTMENTS

Mit den PARK FLATS entsteht die einmalige Chance, sich ein Zuhause in einem heiß begehrten neuen Wohnprojekt zu sichern – und das zu Bedingungen, die es auf dem Wiener Immobilienmarkt bisher so nicht gegeben hat. Dieses einzigartige Angebot bietet eine neue Kategorie: „Preiswertes Wohnen“, das sich nicht nur als erschwinglich, sondern als wahres Investmentjuwel erweist.

PARK FLATS bietet alles, was man sich für urbanes Wohnen am Park nur wünschen kann – und das zu attraktiven Konditionen: Wer sich jetzt für eine Wohnung entscheidet, profitiert von einem Preisnachlass von 15 % auf den Kaufpreis im Rahmen der „preiswerten Miete“-Verpflichtung. Diese Regelung sieht vor, dass die Wohnungen für die ersten zehn Jahre zu einer indexierten, vorgegebenen Miete vermietet werden, die sich an den Verbraucherpreisindex (VPI) anpasst – also stabile Erträge, die gleichzeitig den Mietherrn erschwinglichen Wohnraum garantieren. Nach Ablauf der Frist steht es Ihnen frei, die Wohnung zu marktüblichen Konditionen weiterzuvermieten oder sie selbst zu nutzen.

### Das Angebot im Überblick:

- intelligente, effiziente Grundrisse für verschiedenste Bedürfnisse
- flexible Wohnungstypen von 1,5 bis 4 Zimmer
- Wohnflächen von 35 bis 109 m<sup>2</sup>
- mit Kaufpreisen ab 180.000 Euro zzgl. 20 % USt.
- Wohnungen der Kategorie "Preiswertes Wohnen" sind mit hochwertigen Tischlerküchen ausgestattet

**Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um sich eine der gefragten Wohnungen in den PARK FLATS zu sichern, bevor sie vergriffen sind!**

### 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.

- 138 freifinanzierte Vorsorgewohnungen (95 Kategorie Preiswertes Wohnen)
- 42 Tiefgaragenplätze
- 2 – 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 35 und 109 m<sup>2</sup>
- Weitläufige Parkanlage vor der Türe
- Kleinkinder- und Jugendspielplatz
- Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon
- E-bike und Carsharing Angebote im Quartier

## **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 180.000,- bis EUR 907.000,- netto zzgl. 20% USt.

## **Provisionsfrei für den Käufer**

**Fertigstellung: Sommer 2026**

**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.**

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 <175m

Apotheke <550m

Klinik <600m

Krankenhaus <950m

**Kinder & Schulen**

Schule <450m

Kindergarten <425m

Universität <400m

Höhere Schule <575m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <625m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.050m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <1.100m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap