# Anlage mit Potenzial: Modernes Wohnen in den PARK FLATS im 3. Bezirk



Objektnummer: 82546

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Ljuba-Welitsch-Promenade

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1030 Wien
Zustand: Erstbezug
Alter: Neubau

Wohnfläche: 54,61 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 2

Heizwärmebedarf: B 25,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,73

**Kaufpreis:** 435.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



# **Anna Gasienica-Fronek**

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

T +4315127690412 H +436645483323

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















VILLAGE EDRITTEN

Die in den Plänen einigszeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumlang enthalten (ausgenommen Sanitürausstat-tungsgegenstände). Flüchenungsben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbednigt genigdigig abgeänder werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstätungsbescheiben, Änderungen währende der Bauusstührung infolge Behörberandligen, hausstechnischer und konstrukter Erroferenisse vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. "A bweichende Raumhöhen siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Planstand: 12. Juni 2025

# VILLAGE\_ **PARK FLATS** TOP Nr 4/36

Ljuba-Welitsch-Promenade 22 Stiege 4 | OG 7, 1030 Wien

Lage im Quartier





#### Flächen

1,5 54,61 m<sup>2</sup> 0,00 m<sup>2</sup> 11,46 m<sup>2</sup> 0,00 m<sup>2</sup> Zimmeranzahl Wohnfläche Loggia Balkon Terrasse

#### Kontakt



UBM Development wohnen@ubm-development.com



www.villageimdritten.at/parkflats







# **Objektbeschreibung**

Im dritten Wiener Gemeindebezirk entsteht mit dem "VILLAGE IM DRITTEN" ein neues, lebendiges Stadtviertel, das bis 2027 moderne Wohn-, Büro- und Gewerbeflächen 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 Mietern 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 m²
- mit Kaufpreisen ab 180.000 Euro zzgl. 20 % USt.
- die preiswerten Wohnungen 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 m²
- 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.

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 <250m Apotheke <750m Klinik <750m Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <750m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <750m Einkaufszentrum <250m

# Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <250m Polizei <1.250m

# Verkehr

Bus <250m U-Bahn <1.250m Straßenbahn <250m Bahnhof <250m Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap