

## Grünes Wohnen in der Stadt: Ihr neues Zuhause im 3. Bezirk



**Objektnummer: 79989**

**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:                   | 68,63 m <sup>2</sup>               |
| Zimmer:                       | 3                                  |
| Bäder:                        | 1                                  |
| WC:                           | 1                                  |
| Balkone:                      | 2                                  |
| Heizwärmebedarf:              | A++ 20,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                             |
| Kaufpreis:                    | 435.000,00 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                    |

Provision bezahlt der Abgeber

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

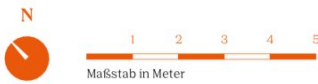
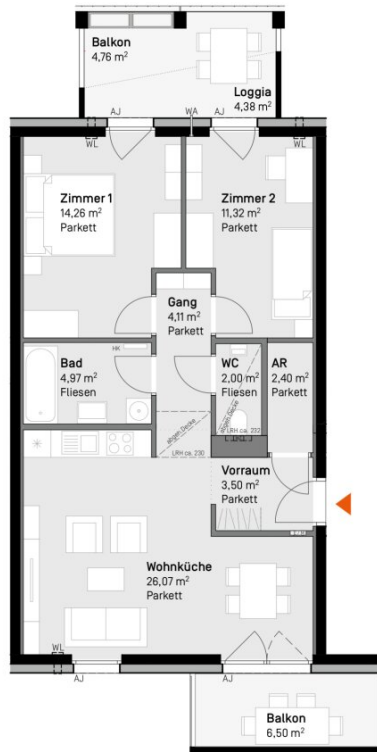
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +43-1-512 76 90-414









**LEGENDE**

|     |                          |      |                            |
|-----|--------------------------|------|----------------------------|
| AJ  | Außenjalousie            | LRH  | lichte Raumhöhe ca. 2,52 m |
| EM  | Elektro-Medienverteiler  | STUK | Sturzuferkante             |
| FPH | Fertigparapethöhe 0,85 m | WA   | Wasserauslass              |
| HK  | Heizkörper               | WL   | Wandlüfter                 |
|     |                          | WZ   | Wasserzähler               |

VILLAGE  
**PARK FLATS**

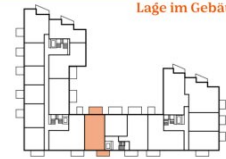
**TOP Nr 3/8**

Ljuba-Welitsch-Promenade 22  
Stiege 3 | OG 2, 1030 Wien

Lage im Quartier



Lage im Gebäude



|              | Flächen              |
|--------------|----------------------|
| Zimmeranzahl | 3                    |
| Wohnfläche   | 68,63 m <sup>2</sup> |
| Loggia       | 4,38 m <sup>2</sup>  |
| Balkon       | 11,26 m <sup>2</sup> |
| Terrasse     | 0,00 m <sup>2</sup>  |

Kontakt



UBM Development  
wohnen@ubm-development.com



EHL Wohnen GmbH  
wohnung@ehl.at

[www.villageimdritten.at/parkflats](http://www.villageimdritten.at/parkflats)

**VILLAGE  
DRIITTEN**

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitär- und Ausstattungsgegenstände). Flächenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abwandern. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Mobeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. \* Abweichende Raumhöhen siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Planstand: 25.10.2024

EIN PROJEKT VON



Mitglied des  
immobilienring.at

## 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.

### 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.

### Highlights

- 138 freifinanzierte Wohnungen
- Effiziente und flexible Grundrisse
- 1,5 – 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 35 und 109 m<sup>2</sup>
- Weitläufige Parkanlage vor der Türe
- Begrünte Gemeinschaftsterrasse (8. OG)
- Kinder- und Jugendspielplätze

- Gemeinschaftsraum
- Waschküche
- Fahrradabstellräume (UG + EG)
- 42 Tiefgaragenplätze (vorgerüstet für E-Landemöglichkeit)
- E-Bike- und Carsharing-Angebote im Quartier
- Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen im Quartier

#### **Ausstattung:**

- Private Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Loggias
- Klimafreundliche Energieversorgung (Erdsonden, Anergienetz, Wärmepumpe)
- DGNB-Gold Vorzertifikat
- Heizung und Temperierung mittels Bauteilaktivierung
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Durchgängiger Sonnenschutz
- Vorbereitung für Klimaanlage im 9. und 10. OG
- Eichen-Parkettböden in den Wohnräumen



- WK3-Sicherheitstüren
- Videosprechanlage

### **Lage und Infrastruktur:**

Genießen Sie das urbane Flair und die kulturelle Vielfalt im „Dritten“. Die Landstraßer Hauptstraße, nur wenige Gehminuten entfernt, bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Für ausgedehntere Einkaufstouren stehen zudem das Rennweg Center, das Shoppingcenter "The Mall" in Wien-Mitte und das vielfältige Angebot am nahegelegenen Hauptbahnhof zur Verfügung. Highlights wie das Hundertwasserhaus, das kreative Zentrum Neu Marx samt Eventhalle sind in der Nähe.

Erholung finden Sie im Schweizergarten, im Schlosspark Belvedere, im Botanische Garten, im Stadtpark und am Donaukanal.

- S-Bahn-Haltestelle St. Marx
- Straßenbahnlinie 18
- 7 Straßenbahnminuten zum Hauptbahnhof
- U3-Station Schlachthausgasse unweit entfernt
- Autobahnanschluss A23

**Provisionsfrei für den Käufer**

**Fertigstellung: Sommer 2026**

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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.