

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



**Objektnummer: 80043**

**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:	92,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A++ 20,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	799.000,00 €
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	Außertürschwelle	LRH	leichte Raumhöhe ca. 2,52 m
EM	Elektro-Medienverteiler	STUK	Sturzunterkante
FPH	Fertigarparhöhe 0,85 m	WA	Wasseranslass
HK	Hestkörper	WL	Wandlüfter
		WZ	Wasserzähler

**VILLAGE  
DRIITEN**

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände). Flächenangaben basieren auf demzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsberechnung. Änderungen während der Bauausführung erfolgt behördemäßig, hauswirtschaftlicher und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelenbauten sind Naturmaße zu nehmen. \* Abweichende Raumhöhen siehe Bau- und Ausstattungsberechnung. Planstand: 25.10.2024

**VILLAGE  
PARK FLATS**

**TOP Nr 4/37**

Ljuba-Weltsch-Promenade 22  
Stiege 4 | OG 8, 1030 Wien

**Lage im Quartier**



**Lage im Gebäude**



	<b>Flächen</b>
Zimmeranzahl	4
Wohnfläche	92,91 m <sup>2</sup>
Loggia	0,00 m <sup>2</sup>
Balkon	5,93 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)

EIN PROJEKT VON  



## 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