# Lebendiger Wohnraum mit Parkblick – Willkommen bei den PARK FLATS




**Objektnummer: 80682**

**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:** | 91,75 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 24,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Kaufpreis:** | 771.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 213,07 € |
| **Heizkosten:** | 68,81 € |
| **USt.:** | 31,86 € |

**Provisionsangabe:**

Provisionsfrei für den Käufer!

# Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1











VILLAGE
# PARK FLATS
## TOP Nr 4/42

Ljuba-Welitsch-Promenade 22
Stiege 4 | OG 9, 1030 Wien




N

1 2 3 4 5

Maßstab in Meter

LEGENDE

| | | | |
|---|---|---|---|
| AJ | Außenjalousie | LRH | lichte Raumhöhe ca. 2.52 m |
| E/M | Elektro-/Medienverteiler | STUK | Sturzunterkante |
| FPH | Fertigparapethöhe 0,85 m | WA | Wasserauslass |
| HK | Heizkörper | WL | Wandlüfter |
| CS | Geschirrspüler | WZ | Wasserzähler |

### Lage im Quartier




### Lage im Gebäude



### Flächen

| | |
|---|---|
| Zimmeranzahl | 4 |
| Wohnfläche | 91,75 m² |
| Loggia | 0,00 m² |
| Balkon | 9,92 m² |
| Terrasse | 0,00 m² |

### Kontakt

UBM Development
wohnen@ubm-development.com

EHL Wohnen GmbH
wohnung@ehl.at

www.villageimdritten.at/parkflats

VILLAGE IM DRITTEN

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände). Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. * Abweichende Raumhöhen siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Planstand: 12.Juni.2025

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 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.
- 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 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.**

***Sichern Sie sich jetzt Ihre neue 4-Zimmer-Traumwohnung und sparen Sie bares Geld:***

*Beim Kauf einer 4-Zimmer-Wohnung (NUR PREISWERTES WOHNEN) bis spätestens 30. September 2026, erhalten Sie einen* ***Preisnachlass in Höhe von EUR 10.000,-,*** *den Sie für Ihre neue Möblierung verwenden können.*

**Aktion gültig bei rechtsverbindlichem Kaufabschluss bis 31. Dezember 2026. Der Nachlass wird im Rahmen der Kaufabwicklung durch entsprechende Reduktion des Kaufpreises berücksichtigt*

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 <275m

**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



# 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.