

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



Objektnummer: 80049

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: | 108,95 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 3 |
| Heizwärmebedarf: | A 24,30 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69 |
| Kaufpreis: | 998.000,00 € |
| Betriebskosten: | 255,64 € |
| Heizkosten: | 81,72 € |
| USt.: | 38,09 € |
| Provisionsangabe: | |

Provision bezahlt der Abgeber

Ihr Ansprechpartner



Daniel Bolataschwili

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1



Mitglied des
immobilienring.at











LEGENDE

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

VILLAGE
PARK FLATS

TOP Nr 4/43

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

Lage im Quartier



Lage im Gebäude



| | Flächen |
|--------------|-----------------------|
| Zimmeranzahl | 4 |
| Wohnfläche | 108,95 m ² |
| Loggia | 0,00 m ² |
| Balkon | 16,42 m ² |
| Terrasse | 0,00 m ² |

Kontakt

ubm UBM Development
wohnen@ubm-development.com

EHL EHL Wohnen GmbH
wohnung@ehl.at

www.villageimdritten.at/parkflats

**VILLAGE
DRIITTEN**

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitäreinrichtungsgegenstände). Flächenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelaubauten sind Naturmaße zu nehmen. * Abweichende Raumhöhen siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Planstand. 19.Feb.2026

EIN PROJEKT VON **ARE** **EHL**
AUSTRIAN REAL ESTATE

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 m²
- Weitläufige Parkanlage vor der Türe
- Begrünte Gemeinschaftsterrasse (8. OG)
- Kinder- und Jugendspielplätze

- Gemeinschaftsraum
- Waschküche
- Fahrradabstellräume (UG + EG)
- 42 Tiefgaragenplätze (vorgerüstet für E-Lademöglichkeit)
- 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
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Durchgängiger Sonnenschutz
- 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!

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 31. Juli 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. Juli 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 <125m

Apotheke <525m

Klinik <600m

Krankenhaus <950m

Kinder & Schulen

Schule <425m

Kindergarten <400m

Universität <375m

Höhere Schule <550m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <575m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.050m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <1.100m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <725m



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.