# Urbanes Leben und Naturgenuss – Ihre Zukunft in den PARK FLATS



Objektnummer: 72861

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort: Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC: Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber

Ljuba-Welitsch-Promenade 22

Wohnung Österreich 1030 Wien Erstbezug Neubau 69,43 m<sup>2</sup>

3 1 1

2

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

A 0,73

692.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Daniel Bolataschwili**

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

T +43-1-512 76 90-414











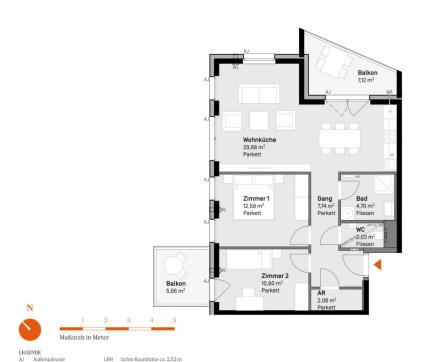












VILLAGE\_ **PARK FLATS TOP Nr 1/45** Ljuba-Welitsch-Promenade 22 Stiege 1 | OG 10, 1030 Wien Lage im Quartier Lage im Gebäude Flächen 3 69,42 m² 0,00 m² Zimmeranzahl Wohnfläche Loggia Balkon Terrasse 12,78 m<sup>2</sup> 0,00 m<sup>2</sup> Kontakt UBM Development wohnen@ubm-development.com ubm EHL Wohnen GmbH wohnung@ehl.at

VILLAGE **ZDRITTEN**  Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstande dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitarausstat-tungsgegenstande). Flachenangsben basieren auf derzeitigem Planungsstand und konnen ausführungsbednig fernigfolig abgeandert werden. Ansonsten glit die Bau- und Ausstattungsbescheiben Anderungen währende der Bauusstätung in losige Behördensauftigen, hausstenischer und konstruier Erroferenriss vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. "Abweichende Baumhöhen siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Planstand: 12. Juni 2025



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.

## 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-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
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Durchgängiger Sonnenschutz
- Vorbereitung für Klimaanlagen 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 <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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

