Urbanes Leben und Naturgenuss – Ihre Zukunft in den PARK FLATS

Objektnummer: 79997

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:	71,23 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	A++ 20,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	479.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber

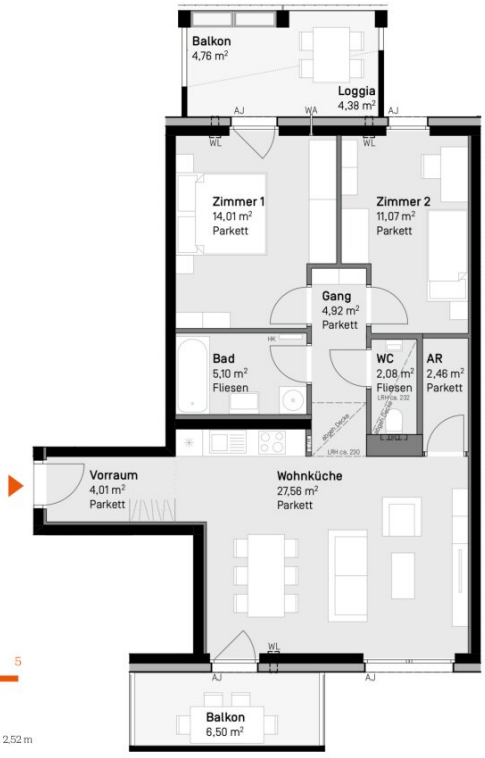
Ihr Ansprechpartner

Daniel Bolataschwili

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

T +43-1-512 76 90-414

EHL



N

1 2 3 4 5

Maßstab in Meter

LEGENDE

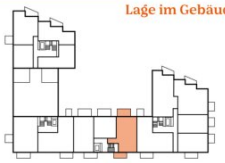
AJ	Außenjalousie	LRH	lichte Raumhöhe ca. 2.52 m
E/M	Elektro-/Medienverteiler	STUK	Sturzunterkante
FPH	Fertigparapethöhe 0,85 m	WA	Wasserauslass
HK	Heizkörper	WL	Wandlüfter
		WZ	Wasserzähler

VILLAGE
PARK FLATS
TOP Nr 3/16

Ljuba-Welitsch-Promenade 22
Stiege 3 | OG 4, 1030 Wien

Lage im Quartier

Lage im Gebäude



Flächen

Zimmeranzahl	3
Wohnfläche	71,21 m²
Loggia	4,38 m²
Balkon	11,26 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: 25.10.2024

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.

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
- Holz-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 <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.