

**Zum Anlegerpreis: UNIKAT FÜR FREIGEISTER – VILLAGE  
IM DRITTEN**



**Objektnummer: 87818**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Hilde-Güden-Promenade 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 13,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	338.000,00 €
Provisionsangabe:	

Die Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

T +4315  
H +4366

Gerne st  
Verfügung



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

# VILLAGE Z'DRITTEN

**Top Nr. 35**

Hilde-Güden-Promenade 9  
Bauteil 02 | OG6, 1030 Wien

**Baufeld 14B**  
Lage im Quartier



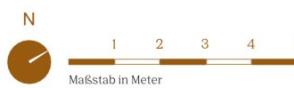
Lage im Gebäude



OG6

Zimmeranzahl	2
Raumhöhe	ca. 2,60m
Einlagerung	2,50 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	43,44 m <sup>2</sup>
Loggia	5,67 m <sup>2</sup>
Balkon	3,01 m <sup>2</sup>

Kontakt



LEGENDE

E/M Elektro-/Medienverteiler  
FBH-V Fußbodenheizungsverteiler  
PH Parapethöhe (in cm)  
RH Raumhöhe  
RAR Regenablaufrohr

AV Außenvorhang  
WA Wasseranschluss  
REV Revisionsöffnung

**VILLAGE  
Z'DRITTEN**

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Baublätter Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgehängte Decken sowie Potolen sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Natursmaße zu nehmen. Andernfalls während der Bauausführung – insbesondere bei Behördeneinflüssen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten. Planstand: 14.10.2025.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

Mit dem VILLAGE IM DRITTEN entsteht in Wien ein neues, lebendiges Stadtquartier mit rund 2.000 Wohnungen, dazu Büro- und Gewerbegebäuden, Nahversorgung sowie Kinderbetreuungs- und Bildunseinrichtungen, welches das moderne Wohnen mit viel Grün, Gemeinschaft und nachhaltiger Energieversorgung verbindet.

Das Baufeld 14B nimmt dabei eine besondere Rolle ein: Zwei Bauteile die sich zu einem Baukörper vereinen – sechs bzw. elf Geschosse hoch – fügen sich harmonisch in die Umgebung ein und eröffnen Platz für 109 Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern sowie zwei Gewerbegebäuden im Erdgeschoss. Das Projekt spricht besonders Jene an, die zentrumsnah, urban und gleichzeitig naturnah wohnen möchten. Hier finden Familien, Paare, Singles wie auch ältere Generationen ein Zuhause, das den Wunsch nach Individualität mit dem Gefühl von Gemeinschaft verbindet.

### ARCHITEKTUR MIT CHARAKTER

Von PLSA ZT Architekten geplant, entsteht am Baufeld 14B ein echtes „Kubaturwunder“ für vielfältige Arbeits- und Lebensräume, im Verbund mit einer hohen Aufenthaltsqualität im Freien. Durch die schachbrettartige Ausbildung von Vor- und Rücksprüngen sowie sich geschoßweise wechselnden Fassadenansichten entstehen einzigartige Grundrisse, die je nach Wohnungsgröße gleich mehrere (Garten)-Loggien bzw. Balkone ermöglichen. Vorwiegend großzügige **raumhohe Fensterfronten** und **begrünte Loggien** bringen viel Licht ins Innere und lassen die Natur Teil des Wohnens werden.

Ein besonderes Highlight ist der offene Atriumbereich im Erdgeschoss, der als „Grüne Mitte“ fungiert, die Architektur auflockert und Begegnungszonen schafft. Im 4. Obergeschoss verbindet ein begrünter Dachgarten die beiden Bauteile – ein Ort des Rückzugs ebenso wie des Austauschs. Pergolen und grüne Oasen verwandeln ihn in eine urbane Ruhezone mit hoher Aufenthaltsqualität.

### DAS PROJEKT – Leben mit Vielfalt

Die Einzigartigkeit des Projektes wird durch die architektonische Gestaltung hervorgehoben, Großteiles mit Sichtbetondecken und durch die Vor- bzw. Rücksprünge entstehen Sichtverbindungen die den Wohnungen eine außergewöhnliche Großzügigkeit und ein loftartiges Ambiente verleihen. Ergänzt wird das Angebot im Haus mit einem 2-geschoßigen Boulderraum und einem Multifunktionsraum mit großer Terrasse, zwei Gewerbegebäuden sowie einer Tiefgarage. Die Wohnungen sind in Größen von 43 bis 131 m<sup>2</sup> geplant und bieten flexible Grundrisse für unterschiedlichste Bedürfnisse – vom kompakten Zwei-Zimmer-Apartment bis hin zur großzügigen Fünf-Zimmer-Familienwohnung. Damit entsteht ein vielseitiges Angebot für gemeinsames Erleben – generationenübergreifend und individuell nutzbar.



- 109 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 58 Tiefgaragenplätze
- 2 – 5 Zimmerwohnungen
- Fußbodenheizung
- Kinderspielbereich mit 2-geschoßigen Boulderraum (Kletterhalle)
- Großer Multifunktionsraum mit Küche, Werkbank und vorgelagerter Terrasse
- Weitläufige Parkanlage direkt vor der Türe
- Kinderwagenabstellräume
- Besonders großzügiger Fahrradabstellraum mit direkter Zufahrt

## DIE AUSSTATTUNG – Wohnen mit Stil und Komfort

Die Wohnungen überzeugen mit einer **gehobenen Ausstattung** und vielen liebevollen Details, die den Alltag erleichtern und gleichzeitig das Wohngefühl steigern:

- **Flächenbündige Holz-Alu-Fenster** für lichtdurchflutete Räume
- **Außenliegender Sonnenschutz** mit Markisoletten, Kassettenmarkisen, Screens oder textilen Vorhängen (je bauphysikalischer Vorgabe)
- **Weitzer- Parkettboden**
- **Ausgewählte Feinsteinzeugfliesen und Sanitärausstattung** von Villeroy&Boch



sowie Grohe Armaturen

- **Flächenbündige Innentüren** bzw. teilweise raumhohe Innentüren bei den Loggien
- **Alle Wohnungen mit Freiflächen, teils mit mehreren Loggien bzw. selbst bepflanzbare Gartenloggien in großen Wohnungen** als private Rückzugsräume
- **Fußbodenheizung samt Kühlung** durch Anergienetzversorgung
- **Innovative Lüftungssysteme** kontrollierte Wohnraumlüftung
- **Attraktive Außenräume** mit großzügigen Abständen zu Nachbargebäuden

Jede Wohnung ist so gestaltet, dass sie **Lebensqualität und Komfort** vereint – perfekt für Menschen, die ihr Zuhause als Ort der Ruhe und Inspiration schätzen.

### Nachhaltigkeit – für eine bewusste Zukunft

Das Energiekonzept von VILLAGE IM DRITTEN ist **zukunftsweisend**:

- Alle Baufleder sind mit einem **Anergienetz** verbunden
- **Erdwärmesonden** unter den Gebäuden
- **Photovoltaikanlagen** am Dach
- Klima:aktiv **Silber-Zertifizierung**

So entsteht ein Wohnraum, der nicht nur für heute, sondern auch für kommende Generationen gedacht ist. **Nachhaltigkeits-Pioniere und Eco-Tech-Affine** finden hier einen Lebensstil, der ökologisches Bewusstsein und modernen Komfort verbindet.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**VILLAGE IM DRITTEN** setzt in puncto Energieversorgung europaweit neue Maßstäbe. So viel Energie wie möglich soll vor Ort produziert und verwendet werden. Zum Einsatz kommen dabei 500 Erdwärmesonden mit 150 Tiefe, mehrere großflächige Dach-PV-Anlagen mit über einem Megawatt installierter Leistung, Wärmepumpen und ein Anschluss an die Fernwärme. Bis zu 80 Prozent der Heizenergie im **VILLAGE IM DRITTEN** werden aus lokalen Quellen gewonnen.

Nähere Informationen auf:

<https://villageimdritten.at/wohnungsfinder/wohnungsfinder-baufeld-14b/>

### Provisionsfrei für den Käufer

**Fertigstellung: 2. Quartal 2027**

**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.**

Dieses Projekt wird von **ARE Austrian Real Estate** entwickelt und realisiert. **ARE** ist eine der größten Immobilieneigentümerinnen in Österreich. Das Portfolio umfasst 590 Büro-, Wohn-, und Gewerbeliegenschaften mit rund 1,9 Millionen Quadratmetern vermietbarer Fläche. Der Verkehrswert des Bestandes beträgt rund 4,9 Milliarden Euro. Die Entwicklung attraktiver Stadtteile mit durchdachter Infrastruktur zählt zu den Kernkompetenzen der **ARE**.

© Squarebytes GmbH

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 <150m  
Apotheke <75m  
Klinik <200m  
Krankenhaus <575m

#### Kinder & Schulen

Schule <100m  
Kindergarten <275m  
Universität <450m  
Höhere Schule <375m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <50m  
Einkaufszentrum <150m

**Sonstige**

Geldautomat <25m  
Bank <25m  
Post <50m  
Polizei <600m

**Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <75m  
Straßenbahn <325m  
Bahnhof <75m  
Autobahnanschluss <1.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN