# Zum Anlegerpreis: UNIKAT FÜR FREIGEISTER – VILLAGE IM DRITTEN




**Objektnummer: 87759**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Hilde-Güden-Promenade 11 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 55,06 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 13,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,60 |
| **Kaufpreis:** | 378.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

Die Provision bezahlt der Abgeber.

# Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien








Blumen
EHL


EHL


EHL









ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

VILLAGE IM DRITTEN

## Top Nr. 28

Hilde-Güden-Promenade 11
Bauteil 01 | OG2, 1030 Wien

### Baufeld 14B

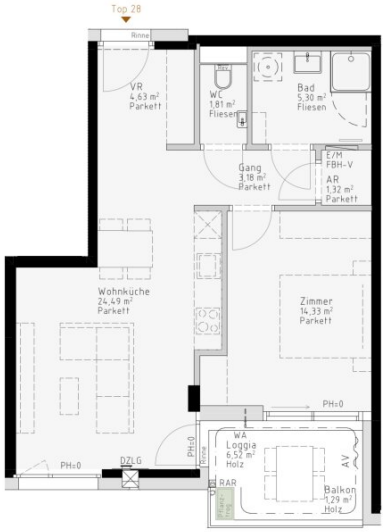
**Lage im Quartier**




**Lage im Gebäude**



OG2




| | |
|---|---|
| Zimmeranzahl | 2 |
| Raumhöhe | ca. 2,60m |
| Einlagerung | 2,36 m² |
| Wohnfläche | 55,06 m² |
| Loggia | 6,52 m² |
| Balkon | 1,29 m² |

N

1 2 3 4 5

Maßstab in Meter

LEGENDE

| | |
|---|---|
| E/M | Elektro-/Medienverteiler |
| FBH-V | Fußbodenheizungsverteiler |
| PH | Parapethöhe (in cm) |
| RH | Raumhöhe |
| RAR | Regenabfallrohr |
| AV | Außenvorhang |
| WA | Wasseranschluss |
| REV | Revisionsöffnung |
| DZLG | Dezentrales Lüftungsgerät |

**Kontakt**

DECUS IMMOBILIEN · EDEX · EHL

wohnen@villageimdritten.at

VILLAGE IM 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 Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgehängte Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung – infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten. Planstand: 28.07.2026

EIN PROJEKT DER EHL AUSTRIAN

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

# Objektbeschreibung

Mit dem VILLAGE IM DRITTEN entsteht in Wien ein neues, lebendiges Stadtquartier mit rund 2.000 Wohnungen, dazu Büro- und Gewerbeflächen, 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 Gewerbeflächen 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 PSLA 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 Gewerbeflächen sowie einer Tiefgarage. Die Wohnungen sind in Größen von 43 bis 131 m² 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.

**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 Stadteile 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 <175m
Apotheke <400m
Klinik <450m
Krankenhaus <800m

**Kinder & Schulen**
Schule <300m
Kindergarten <475m
Universität <325m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <150m
Bäckerei <475m
Einkaufszentrum <150m

**Sonstige**
Geldautomat <100m
Bank <100m
Post <100m
Polizei <925m

**Verkehr**
Bus <100m
U-Bahn <975m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <75m
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.