# VILLAGE IM DRITTEN | BAUFELD 4A | 2 ZIMMER | BALKON | GUT AUFGETEILT




**Objektnummer: 1170170**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Ernst-Deutsch-Promenade |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 43,31 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 2,08 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | A 14,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtmiete** | 1.079,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 850,98 € |
| **Kaltmiete** | 980,91 € |
| **Betriebskosten:** | 129,93 € |
| **USt.:** | 98,09 € |

**Infos zu Preis:**

Heizkosten: 77,96 EUR brutto

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



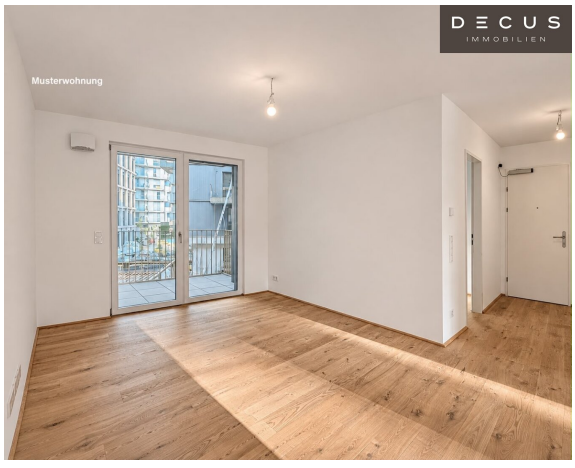
**Li**

DE
Kä
10

T -
H -
F -

Ge
Ve

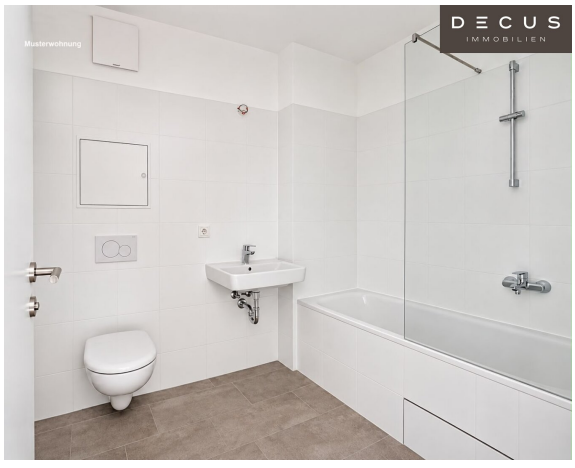


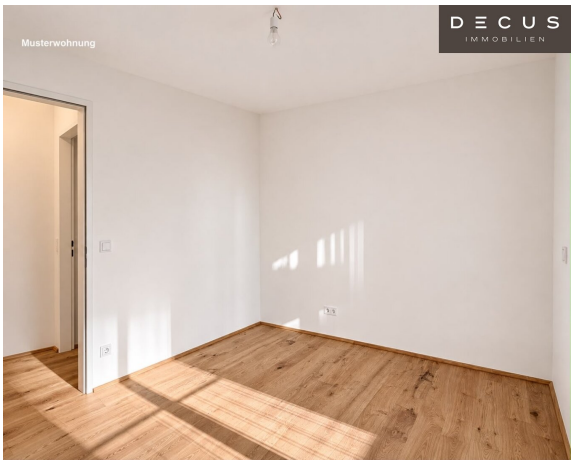



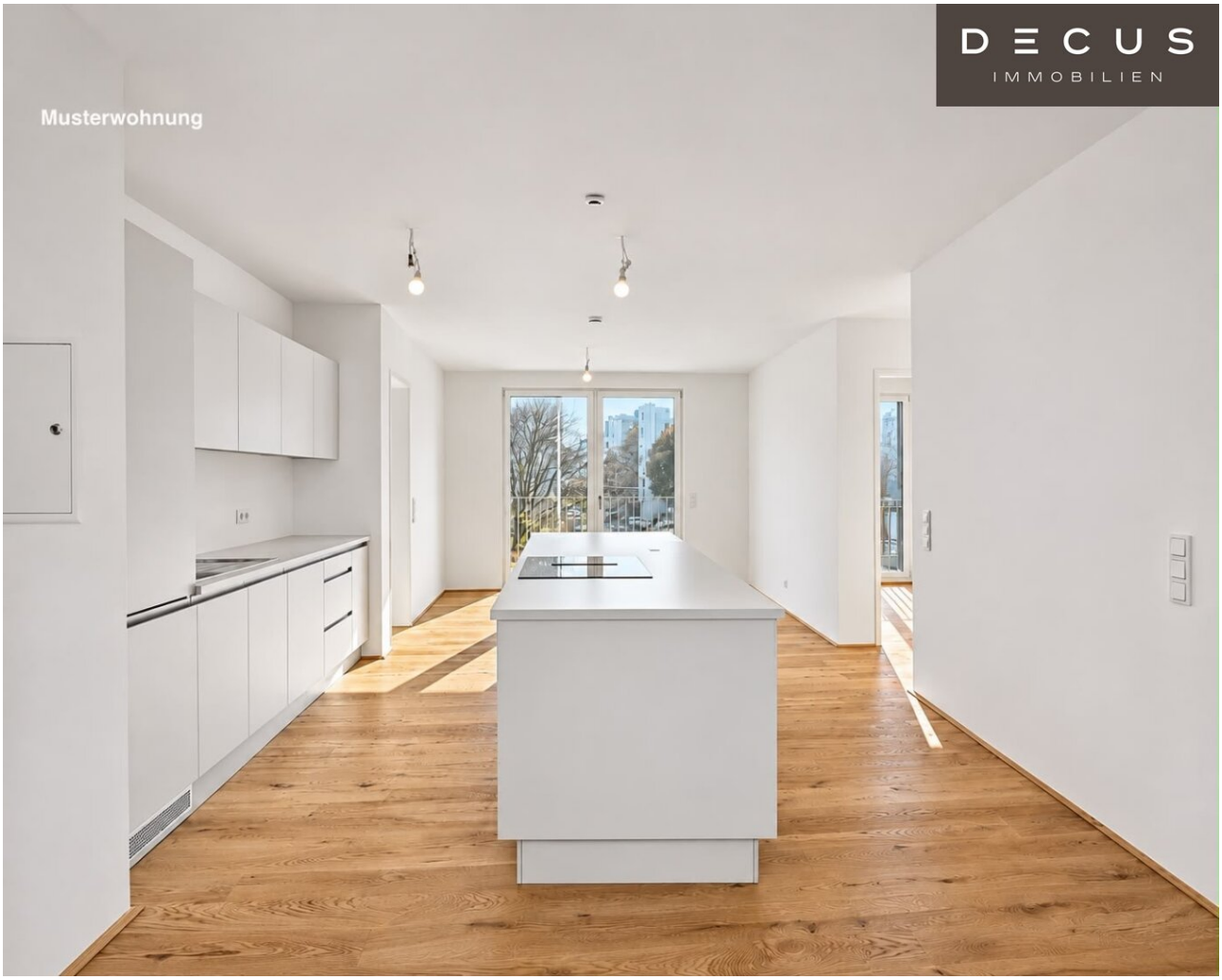




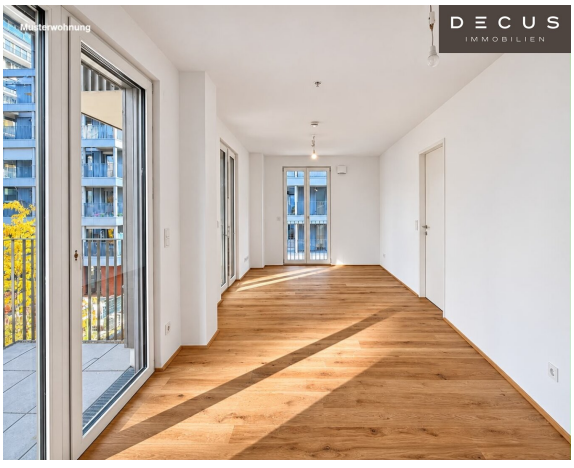
Musterwohnung
DECUS
IMMOBILIEN


Musterwohnung
DECUS
IMMOBILIEN


Musterwohnung
DECUS
IMMOBILIEN

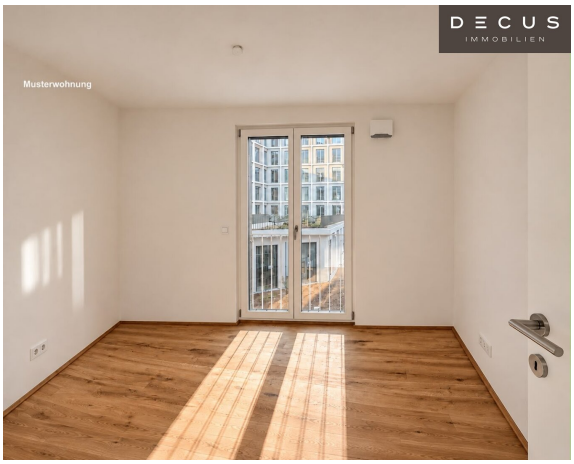

Musterwohnung
DECUS
IMMOBILIEN


Musterwohnung
DECUS
IMMOBILIEN


Musterwohnung
DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
Musterwohnung

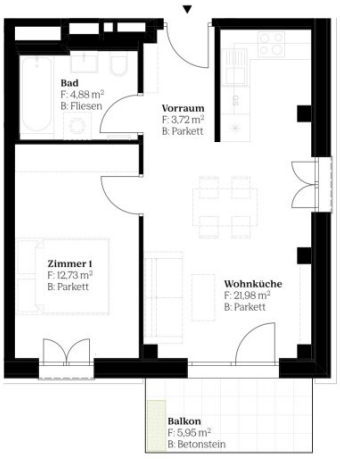

DECUS
IMMOBILIEN
Musterwohnung


DECUS
IMMOBILIEN
Musterwohnung


DECUS
IMMOBILIEN
© SQUAREBYTES GmbH


DECUS
IMMOBILIEN
© SQUAREBYTES GmbH

DECUS IMMOBILIEN




## Top 36

Ernst-Deutsch-Promenade 2
Stiege 2|OG7, 1030 Wien

## Baufeld 4A

Lage im Quartier




Lage im Gebäude



| | |
|---|---|
| Zimmeranzahl | 2 |
| Wohnfläche | 43,31 m² |
| Loggia | - |
| Balkon | 5,95 m² |
| Terrasse | - |
| Garten | - |
| Einlagerung | 2,08 m² |

Kontakt




www.villageimdritten.at/baufeld4A

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 Liefer - umfanges 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 Elektoeinrichtungen, 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: 07.07.2026

EIN PROJEKT DER ARE AUSTRIAN REAL ESTATE

# Objektbeschreibung

**WOHNEN IM VILLAGE IM DRITTEN**

Im dritten Wiener Gemeindebezirk entsteht in einem der größten Stadtentwicklungsgebiete Wiens mit dem **Village im Dritten** ein neues Stück Stadt Auf über elf Hektar entwickelt die ARE Austrian Real Estate gemeinsam mit der Stadt Wien und dem wohnfonds_wien ein lebendiges, nahezu autofreies Quartier mit rund 2.000 Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen, Kinderbetreuung, Bildungseinrichtungen und Nahversorgung.

Die Wohnhausanlage umfasst **72 Mietwohnungen**. Verteilt auf **2 Stiegen,** welche durch Laubengang verbunden sind, entstehen **2- bis 5-Zimmer-Einheiten mit großzügigen Freiflächen.** Die Mehrzahl der Wohnungen ist 2-seitig belichtet. Außerdem steht den Bewohner:innen eine **begrünte Dachterrasse im 6. Obergeschoss** zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

In der im 2.UG unterbrachten Tiefgarage befinden sich insgesamt **32 Stellplätze**. Die Kosten betragen jeweils € 225 brutto und die Vergabe erfolgt nach dem Prinzip „first come, first served“.

Die Wohnungen werden oberirdisch in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet und bilden damit im VILLAGE IM DRITTEN zusammen das aktuell größte Wohnprojekt dieser Art in Österreich. Dabei kommt das nachwachsende Material Holz bei den Außenwänden als auch in Form tragender Stützen zum Einsatz. Diese bleiben sichtbar und sorgen nicht nur für Stabilität, sondern für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im gesamten VILLAGE IM DRITTEN sorgt ein **modernes Anergienetz*** dafür, dass die einzelnen Gebäude miteinander verbunden sind und Energieflüsse effizient gesteuert werden. Auch Baufeld 4A ist Teil dieser innovativen und baufeldübergreifenden Energieversorgung.

- **Geothermie, Heizung: Erdsonden** in Kombination mit **Wärmepumpen** liefern Energie zur Raumheizung im Winter und für die Temperierung (Grundkühlung) im Sommer.

- **Photovoltaik-Anlagen** am Dach erzeugen erneuerbaren Strom aus einer erneuerbaren Energiequelle

- **Fußbodenheizung** im Erdgeschoß und **Bauteilaktivierung** in den Obergeschoßen

(über die jeweils darüberliegenden Geschoßdecke) sorgen für ein ausgeglichenes Raumklima.

- **Fernwärmeanschluss** unterstützt die Versorgung in Spitzenzeiten sowie die Warmwasserbereitung.

**Ein Anergienetz verbindet mehrere Gebäude und versorgt sie mit Wärme und Kälte aus erneuerbaren Quellen und Abwärme.*

**Ausstattung**

- Außenliegender Sonnenschutzmarkisen elektrisch bedienbar
- Kabelanschluss an vorhandenes TV-Netz
- Eichen-Parkett in Wohnräumen und Fliesen in Nassräumen
- Einbauküchen inkl. Elektrogeräte
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Kinderwagen,- und Fahrradabstellraum

**Besichtigungen**:

Gerne laden wir zu einer Besichtigung **der Musterwohnung auf der Baustelle** ein!

Wir bitten Sie, baustellengerechtes Schuhwerk zu tragen. Des weiteren werden aus Sicherheitsgründen keine Kinder oder Haustiere mit auf die Baustelle genommen.

**Bonitätsanforderung**

**Zur Anmietung wird das 2,5-fache der Miete als Nettoeinkommen vorausgesetzt. AMS-Gelder, Sozialhilfen und sonstige soziale Leistungen dürfen nicht angerechnet werden!** Das benötigte Einkommen für die jeweilige Wohnung ist in der Preisliste ersichtlich.

Disclaimer:

Alle Informationen, Angaben, Pläne und Visualisierungen in diesem Exposé sind unverbindlich. Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Planungsstand repräsentieren und im Zuge der weiteren Planungs- und Ausführungsphase variieren können. Alle gezeigten Ansichten der

Gebäude sowie der Einrichtungen sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Allenfalls dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und werden nicht von der Verkäuferin zur Verfügung gestellt. Die Inhalte dieses Exposés wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und unter Beachtung von Rechten Dritter (z. B. Urheberrecht) erstellt. Zwar wird dieses Exposé regelmäßig auf Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft. Dies kann jedoch trotzdem nicht jederzeit gewährleistet werden. Wir ersuchen daher, bei Unklarheiten direkt mit uns Kontakt aufzunehmen. Eine Verwendung der Inhalte dieses Exposés (insbesondere der Bilder) ohne unsere ausdrückliche Zustimmung ist nicht gestattet.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche
- Zimmer 1
- Badezimmer
- Balkon

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Linda Schmidtberger** unter der Mobilnummer **+43 660 75 75 013** und per E-Mail unter **schmidtberger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

**Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

**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 <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap