# VILLAGE IM DRITTEN | BAUFELD 3 | 3 ZIMMER | BEZIEHBAR AM 1.11.2026 | MODERNE ANLAGE




**Objektnummer: 1170616**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Billy-Wilder-Promenade |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 60,16 m² |
| **Nutzfläche:** | 60,16 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 2,62 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | A 24,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,72 |
| **Gesamtmiete** | 1.657,29 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.227,70 € |
| **Kaltmiete** | 1.408,18 € |
| **Betriebskosten:** | 180,48 € |
| **Heizkosten:** | 90,24 € |
| **USt.:** | 158,87 € |

**Infos zu Preis:**

Heizkostenakonto brutto: € 108,29

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN







DECUS IMMOBILIEN

# Stiege 04 / **Top Nr 17**

Billy-Wilder-Promenade 9
4.OG, 1030 Wien

## Baufeld 3

**Lage im Quartier**




**Lage im Gebäude**
**Stiege 4 | 4.OG**







| | |
|---|---|
| Zimmeranzahl | 2 |
| Wohnfläche | 60,16 m² |
| Loggia | - |
| Balkon | 14,04 m² |
| Terrasse | - |
| Garten | - |
| Einlagerung | 2,62 m² |
| Raumhöhe | ca. 2,60 m |

**Kontakt**

N

1 2 3 4 5

Maßstab in Meter

**LEGENDE**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| E/M | Elektro-/Medienverteiler | ZL | Zuluft | WA | Wasseranschluss | HK | Heizkörper |
| PH | Parapethöhe (in cm) | AD | Abgehängte Decke | NÜ | Notüberlauf | | |
| RAR | Regenabfallrohr | RH | Raumhöhe | BTA-V | Heizungsverteiler (Bauteilaktivierung) | | |

www.villageimdritten.at/baufeld3

VILLAGE IM DRITTEN

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung 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: 12.05.2026

EIN PROJEKT DER ARE AUSTRIAN REAL ESTATE

# Objektbeschreibung

**WOHNEN IM VILLAGE IM DRITTEN**

Im dritten Wiener Gemeindebezirk entsteht mit dem VILLAGE IM DRITTEN ein neues Stück Stadt – **eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Wiens**. 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 *Neue Gründerzeit* umfasst **138 Wohnungen**. Verteilt auf vier **Stiegen** entstehen **2- bis 4-Zimmer-Einheiten mit privaten Gärten, großzügigen Balkonen und Loggien.** Direkt beim grünen Herz des Quartiert gelegen, 2 Hektar großen **Bert-Brecht-Park**, eine Oase für Erholung, Begegnung und Spiel. Außerdem steht den Bewohner:innen eine **begrünte Dachterrasse im 6. Obergeschoss in der Stiege 1** zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Im Innenhof befinden sich Aufenthaltsbereiche, ein **Kleinkinderspielplatz** sowie **frei benutzbare Rasen-flächen**.

In der im 2.UG unterbrachten Tiefgarage befinden sich insgesamt **63 Stellplätze**. Die Leerverrohrungen für das Lastmanagement für die E-Ladestationen ist baulich vorbereitet.

Außerdem befinden sich in der Anlage Kinderwagen- und Farradabstellräume, ein Gemeinschaftsraum sowie **10 zusätzlich anmietbare Lagerräume**.

Die Wohnungen werden oberirdisch in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet. Damit entsteht im VILLAGE IM DRITTEN in Summe das aktuell größte Holz-Hybrid-Wohnprojekt Österreichs. 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.

- **Photovoltaikanlagen** am Dach erzeugen erneuerbaren Strom.

- **Fußbodenheizung** im Erdgeschoß und **Bauteilaktivierung** in den Obergeschoßen (über die jeweils darüberliegenden Geschoßdecke) sorgen für ein ausgeglichenes Raumklima. Über die Baiteilaktivierunng in den Betondecken aus CO2-reduziertem Beton wird sowohl geheizt als auch im Sommer sanft temperiert.

- **Fernwärmeanschluss**

**Ausstattung**

- Außenliegender Sonnenschutz elektrisch bedienbar (Zip-Screen-Fallmarkise-Anlage und/oder Raffstores)
- Kabelanschluss an vorhandenes TV-Netz
- Automatische Belüftung und Abluft in Badezimmer und WC
- Eichen-Parkett in Wohnräumen und Fliesen in Nassräumen
- Einbauküchen inkl. Elektrogeräte
- Kellerabteil für jede Wohnung

Die Kosten der Stellplätze betragen jeweils € 225 brutto und die Vergabe erfolgt nach dem Prinzip „first come, first served“.

**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 Top 17, Stiege 4, Baufeld 3:

- Vorzimmer/Gang
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Wohnküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum mit WM-Anschluss
- WC, separat

- Balkon

Ausstattung:

- Parkett
- Fliesen
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Außenliegender Sonnenschutz (elektrisch bedienbar)
- Badewanne

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 <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <250m

**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