| 5. OBERGESCHOSS | VIER ZIMMER | UNIKAT FÜR FREIGEISTER | EIGENNUTZER | BF 14B | VILLAGE IM DRITTEN | FERTIGSTELLUNG 2027



Objektnummer: 1170770

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Otto-Preminger-Straße 18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,04 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	830.000,00 €

Provisionsangabe:

Die Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Susanne Funcke

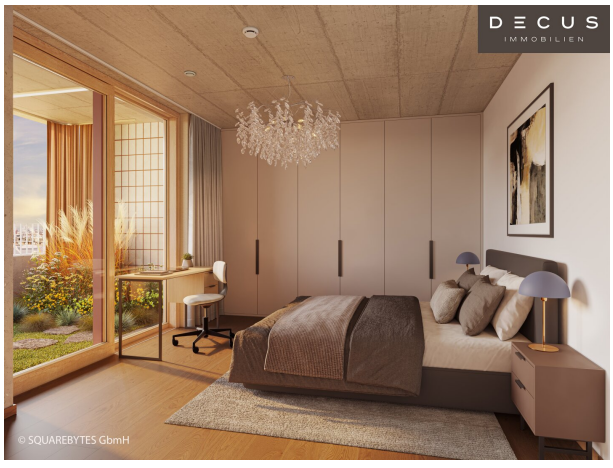
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

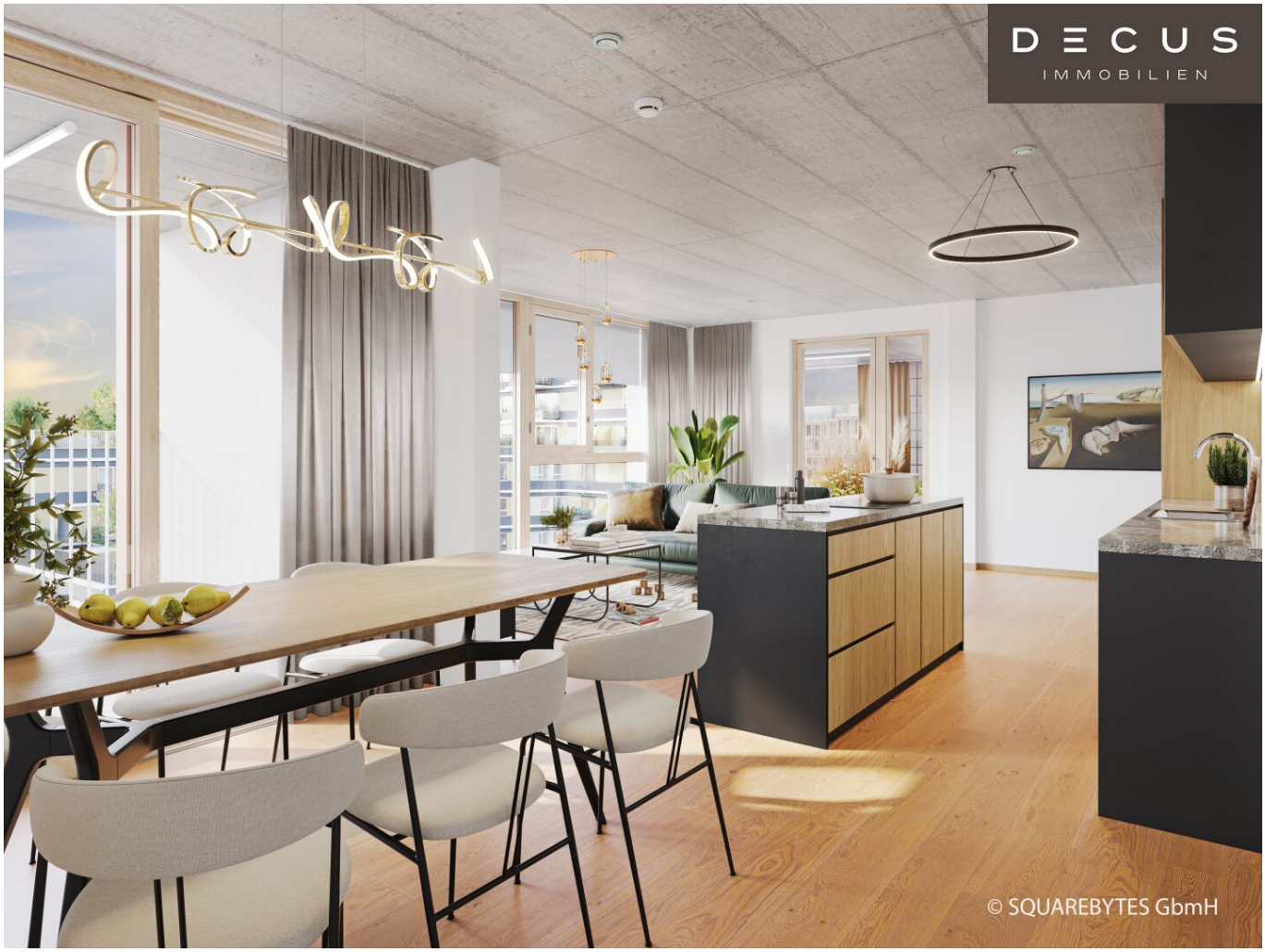
T +43 66
H +43 66
F +43 1

Gerne st
Verfügur








DECUS
IMMOBILIEN
© SQUAREBYTES GbmH



N

1 2 3 4 5

Maßstab in Meter

LEGENDE

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

DECUS IMMOBILIEN

VILLAGE IM DRITTEN

Top Nr. 5

Hilde-Güden-Promenade 9
Bauteil 02 | OG1, 1030 Wien

Baufeld 14B

Lage im Quartier



Lage im Gebäude



OG1

Zimmeranzahl	4
Raumhöhe	ca. 2,60m
Einlagerung	2,50 m²
Wohnfläche	105,04 m²
Balkon	15,58 m²

Kontakt

wohnen@villageimdritten.at

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: 24.04.2026

EIN PROJEKT DER ARE AUSTRIAN REAL ESTATE

Objektbeschreibung

WOHNEN IM VILLAGE IM DRITTEN

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 Bildungseinrichtungen, welches das moderne Wohnen mit viel Grün, Gemeinschaft und nachhaltiger Energieversorgung verbindet.

Das Baufeld 14B mit dem Slogan "**Unikat für Freigeister**" 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 PLSA 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)

- Ausgewählte Feinsteinzeugfliesen und Sanitärausstattung

- 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 Energienetzversorgung

- 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 Baufelder sind mit einem Energienetz 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: 1. Quartal 2027

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.

Nähere Informationen zu den Wohnungen auch online
unter: https://villageimdritten.at/wohnungsfinder/

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw.

Auftraggeber

zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Susanne Funcke** unter der Mobilnummer **+43 660 16 11 701** und per E-Mail unter **funcke@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 <125m
Apotheke <375m
Klinik <425m
Krankenhaus <800m

Kinder & Schulen
Schule <300m
Kindergarten <425m
Universität <275m
Höhere Schule <450m

Nahversorgung
Supermarkt <125m
Bäckerei <475m
Einkaufszentrum <100m

Sonstige
Geldautomat <100m
Bank <100m
Post <100m
Polizei <950m

Verkehr
Bus <75m
U-Bahn <950m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <75m
Autobahnanschluss <725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap