

VILLAGE D R I T T E N



Natürlich draußen | Baufeld 14A

Ankommen und entdecken.

Otto-Preminger-Straße 16 | 1030 Wien
Hilde-Güden-Promenade 7 | 1030 Wien

EIN PROJEKT DER

ARE
AUSTRIAN REAL ESTATE



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.

Das grüne Herz bildet der über 2 Hektar große Bert-Brecht-Park – eine Oase für Erholung, Begegnung und Spiel. Alle Dächer, die nicht begehbar sind, werden begrünt. Sharing-Angebote, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie liegen direkt vor der Haustüre. Nachhaltigkeit, kurze Wege und hohe Lebensqualität sind die Leitlinien dieses neuen Stadtviertels.

Mit dem Slogan „natürlich draußen“ verkörpert Baufeld 14A diese Idee in besonderer Weise: großzügige Freibereiche, intelligente Architektur, nachhaltige Energieversorgung – Wohnen mitten in Wien, im Einklang mit der Natur.

ENERGIE MIT ZUKUNFT.

Das gesamte Quartier setzt auf ein innovatives Energienetz, das Gebäude verbindet und Energieflüsse optimiert. Auch Baufeld 14A wird dadurch zu einem Vorzeigeprojekt nachhaltiger Versorgung:

- Erdsonden in Kombination mit Wärmepumpen liefern Energie zur Raumheizung im Winter und für die Temperierung (Grundkühlung) im Sommer.
- Photovoltaikanlagen am Dach erzeugen erneuerbaren Strom.
- Fußbodenheizung im Erdgeschoß und Bauteilaktivierung in den Obergeschoßen (über die jeweils darüberliegenden Geschoßdecke) sorgen für ein ausgeglichenes Raumklima.
- Pendellüftungen mit Wärmerückgewinnung stellen kontinuierliche Frischluftzufuhr sicher.
- Fernwärmeanschluss unterstützt die Versorgung in Spitzenzeiten sowie die Warmwasserbereitung.

So entsteht ein Zusammenspiel aus Wohnkomfort, Energieeffizienz und ökologischer Verantwortung – ein Mehrwert für Bewohner:innen.

ARCHITEKTUR, DIE FREIRAUM GESTALTET.

Der Gebäudekomplex besteht aus zwei trapezförmigen Baukörpern, die über die Tiefgarage im ersten Untergeschoss verbunden sind. Insgesamt entstehen 126 Eigentumswohnungen, ergänzt durch ein Geschäftslokal, sowie 65 KFZ-Stellplätze und zahlreiche Fahrradabstellplätze. Jeder Wohnung ist zudem ein Einlagerungsraum zugeordnet.

Großzügig und freundlich gestaltete Entrées empfangen die Bewohner:innen und leiten in geräumige Stiegehäuser. Einschnitte in den obersten Geschossen und weite Treppenaugen bringen Tageslicht tief in die Allgemeinbereiche. Einen wichtigen Beitrag zum sommerlichen Hitzeschutz leisten begrünte Freiraumzonen vor den Wohnungen sowie der textile Sonnenschutz an den Balkonfronten. Auf den Gründächern entsteht mit einem Biodiversitätskonzept neuer Lebensraum für Vögel und Insekten.

Architektonische Highlights:

- Rhythmisch gegliederte Fassaden mit Holz- & Klinkerelementen – modern, leicht und zeitlos
- Balkone & Loggien von nahezu allen Wohnräumen direkt begehbar, mit Sonnenschutzscreens und großzügiger Tiefe
- Begrünte Freiraumzonen vor den Wohnungen als natürliche Klimapuffer
- Gründächer mit Biodiversitätskonzept – Lebensraum für Vögel & Insekten
- Einladende Entrées & Treppenhäuser, durch Einschnitte und Treppenaugen lichtdurchflutet

Die Architektur vermittelt Großzügigkeit und schafft gleichzeitig ein Gefühl von Geborgenheit – perfekt für ein urbanes Zuhause gepaart mit Naturverbundenheit.

ÜBERBLICK.

- 126 Eigentumswohnungen
- 1 Geschäftslokal
- 65 Tiefgaragenplätze, tlw. vorbereitet für E-Mobilität
- Fahrrad- & Lastenradabstellplätze, Kellerabteile
- Alle Wohnungen mit Außenflächen
- Fertigstellung: voraussichtlich 2027
- Provisionsfrei für Käufer:innen

WOHNQUALITÄT BIS INS DETAIL.

Jede Wohnung ist so gestaltet, dass sie sich dem Alltag ihrer Bewohner:innen anpasst – funktional, hochwertig und mit Wohlfühlfaktor.

Ausstattung im Überblick:

- Edle Parkettböden in allen Wohnräumen
- Fliesenbäder mit bodenebenen Duschen oder Badewannen
- Holz-Alu-Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz bei allen Fenstern
- WK3-Sicherheitstüren und Videogegensprechanlage
- Private Außenflächen: Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten
- Gemeinschaftsraum mit vorgelagerter Terrasse, Garten, WC und Küche
- Kleinkinderspielplatz „Spiel-Hain“ mit angrenzenden Gemeinschaftsbeeten

Fertigstellung:

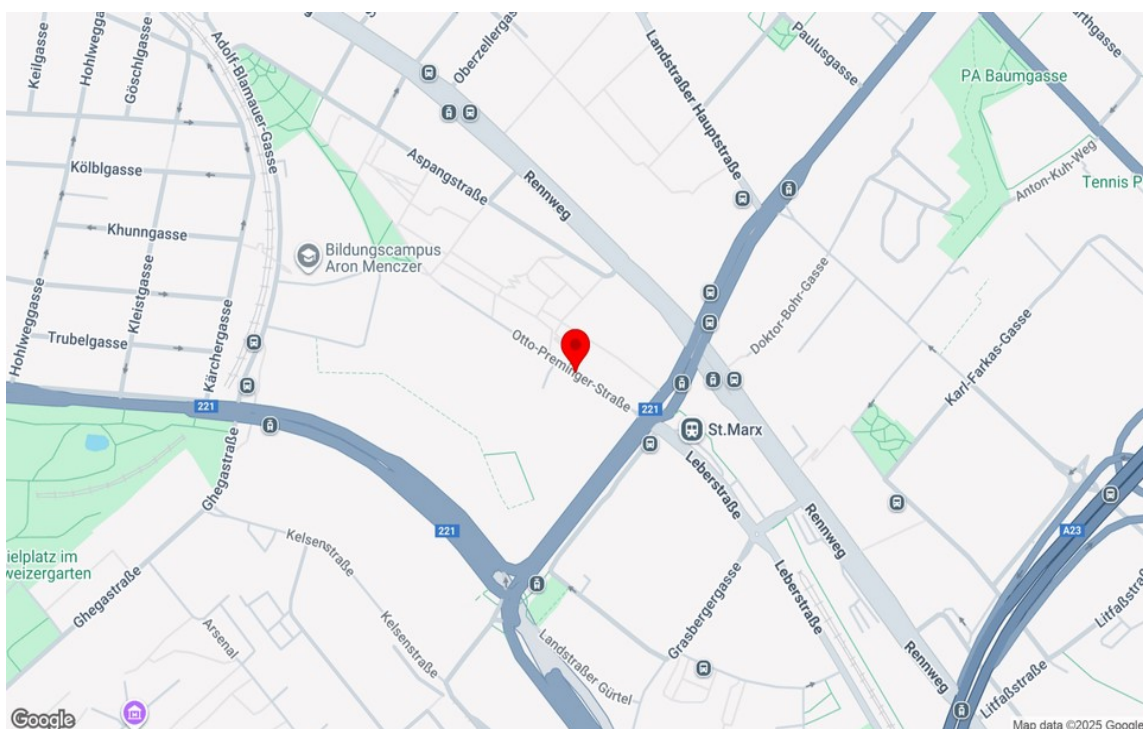
Sommer 2027

LAGE – URBAN UND GRÜN.

- Direkt am rund 2 Hektar großen Bert-Brecht-Park: Natur und Erholung vor der Haustüre
- Straßenbahn: Linie 18 (Wildgansplatz, 2 Min.), Linie 71 (St. Marx, 3 Min.)
- Neue Straßenbahnlinie 18: ab voraussichtlich Herbst 2026 direkte Verbindung von Schlachthausgasse (U3) zu Stadion (U2) – neue Direktanbindung in den grünen Prater
- S-Bahn: Station St. Marx (2 Min.), Quartier Belvedere (15 Min.)
- U-Bahn: U3 Schlachthausgasse (15 Min.), U1 Hauptbahnhof (15 Min.)
- Hauptbahnhof Wien: 7 Minuten mit der Straßenbahn
- City Stephansplatz: in ca. 20 Minuten erreichbar
- Autobahn A23, Anschlussstelle Landstraßer Gürtel / St. Marx: 3 Minuten
- Flughafen Wien: ca. 30 Minuten mit Auto oder Schnellbahn

Nahversorgung & Freizeit:

- Einkaufs- und Gastronomieflächen im Quartier
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten im Rennweg Center, in „The Mall“ Wien Mitte sowie am Hauptbahnhof
- Kulturelle Highlights: Belvedere, Botanischer Garten, Stadtpark, Hundertwasserhaus, Eventhalle in Neu Marx
- Erholung in Gehweite: Schweizergarten, Donaukanal, Prater



Nähere Informationen zu den Wohnungen unter: <https://villageimdritten.at/bauphase-3/>

ARE.

Die ARE ist eine der größten Immobiliengesellschaften Österreichs und hat bereits einige der prägendsten Bauprojekte Wiens realisiert – darunter die Sanierung des historischen Palais Epstein am Ring sowie die markanten Triple Tower am Donaukanal. Auch das VILLAGE IM DRITTEN reiht sich in diese Reihe innovativer Projekte ein.

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.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

0,5% Vertragserrichtungskosten, mind. EUR 2.500,00 (zzgl. 20% USt)

Barauslagenkonto: EUR 600,00 (inkl. 20% USt)

Beglaubigungsgebühr: EUR 450,00 (zzgl. Barauslagen und 20% USt.)

Gebühr für die Abwicklung von Fremdfinanzierungen: 0,25% vom Finanzierungsbetrag (zzgl. 20% USt)

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.edeximmo.at/agb abrufbar sind. Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis: 19.10.2033

Heizwärmebedarf: A 22,5 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 22,5

VISUALISIERUNGEN.







©SQUAREBYTES 2025



©SQUAREBYTES 2025



©SQUAREBYTES 2025

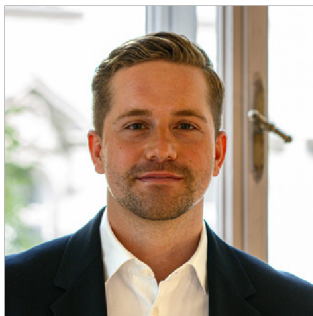


©SQUAREBYTES 2025

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.

IHRE ANSPRECHPARTNER:INNEN



THOMAS PRENDINGER

t.prendinger@edeximmo.at

+43 676 40 79 102



YASMIN SZARANIEC

ys@edeximmo.at

+43 676 44 22 495



EDEX Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 6/6, 1010 Wien

(+43) 1 363 01 03

office@edeximmo.at