

VILLAGE ≡ DRITTEN

BAUFELDER 13

EINE QUARTIERSENTWICKLUNG DER

VILLAGE EDRITTEN

Eines der innovativsten
Stadtviertel Europas.

Baufeld 13 – Harmonisches Ganzes zum Wohlfühlen.



LEBENSWEIT. ZUKUNFTSORIENTIERT.

Im dritten Wiener Gemeindebezirk errichtet die ARE Austrian Real Estate als Quartiersentwicklerin das VILLAGE IM DRITTEN. Auf einem über elf Hektar großen Areal werden bis zum Jahr 2027 neben rund 2.000 neuen Wohnungen auch hochattraktive Flächen für Büros, Gewerbe, Handel, Nahversorgung sowie Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen entstehen. Das grüne Herz des Quartiers bildet ein zentraler, rund zwei Hektar großer Park, der mit seinen vielen schattenspendenden Bäumen als erholsamer Rückzugsort dient. Im VILLAGE IM DRITTEN werden alle nicht begehbaren Dächer sowie einige der Fassaden begrünt. Neben einer nahezu autofreien und fahrradfreundlichen Gestaltung des Quartiers trägt das vielfältige lokale Angebot an Dienstleistungen zu kurzen Wegen und somit einem schonenden Umgang mit Ressourcen bei.

INNOVATIVE WÄRME-, KÄLTE UND STROMVERSORGUNG

Mit dem VILLAGE IM DRITTEN wird eines der innovativsten Stadtviertel Europas geschaffen. Das Quartier zeichnet sich insbesondere durch ein baufeldübergreifendes Energiekonzept aus, bei dem lokale Ressourcen gezielt genutzt, verteilt und gespeichert werden. Durch die Kombination von Photovoltaikanlagen*, Erdwärmesonden und Wärmepumpen werden für die Wärme-, Kälte- und Stromversorgung so viele lokale und erneuerbare Energiequellen wie möglich genutzt. Alle Gebäude sind zudem an das Fernwärme- und Stromnetz angebunden, um die Versorgungssicherheit auch an sonnenarmen oder sehr kalten Tagen zu garantieren.

*nutzbar nach Beitritt zu betreffenden Energiegemeinschaften

VID Image
Video

VID 3D
Aussentour

Zahlen & Fakten zum Quartier

- Projektfläche: rund 11 Hektar, Park: rund 2 Hektar
- 22 Bauplätze
- Rund 250.000 m² Bruttogeschossfläche
davon 190.000 m² Wohnen,
39.000 m² Büros / Gewerbe / Nahversorger,
21.000 m² Bildung und Kinderbetreuung
- DGNB Gold-Vorzertifikat für das gesamte Quartier
- Innovatives Gesamtenergiekonzept
- Zentrumsnahe Lage und kurze Wege im Quartier
- Autofreie Quartiersmitte
- Top-Verkehrsanbindung (S-Bahn, Straßenbahn, Bus, Hauptbahnhof, Fahrrad, Auto)
- Diverse Sharing-Angebote

Zahlen & Fakten zum Quartier

- Projektfläche: rund 11 Hektar
- Park: rund 2 Hektar
- 22 Bauplätze
- Rund 250.000 m² Bruttogeschoßfläche
davon 190.000 m² Wohnen, 21.000 m² Bildung,
39.000 m² Büros, Gewerbe und Nahversorger
- ÖGNI Gold-Zertifikat für das gesamte Quartier
- Innovatives Gesamtenergiekonzept
- Kurze Wege im Quartier
- Autofreie Quartiersmitte
- Top-Verkehrsanbindung
(S-Bahn, Straßenbahn, Bus, Hauptbahnhof,
Fahrrad, Auto)
- Diverse Sharing-Angebote



Auf kurzen Wegen zum Ziel.

Dank der Nähe zur S-Bahn-Haltestelle St. Marx, der Straßenbahnlinie 18 und weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln sowie dem Autobahnanschluss an die A23 ist VILLAGE IM DRITTEN sehr gut an den gesamten Öffi- und Individualverkehr angebunden:

So ist etwa der Hauptbahnhof nur sieben Minuten mit der Straßenbahn entfernt. Ebenso wird mit der Verlängerung der Straßenbahnlinie 18 von der U3-Station Schlachthausgasse

zur U2-Station Stadion bis Herbst 2026 eine neue Direktverbindung in den grünen Prater geschaffen. Ein optimaler Standort zum Leben.

Die Parkpromenade befindet sich direkt neben dem circa zwei Hektar großen Bert-Brecht-Park. Moderne Geschäfts- und Gastronomieflächen in fußläufiger Entfernung erwarten Sie in der Sockelzone entlang der Otto-Preminger-Straße sowie in den DOCKS.



MIT DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSMITTELN

- U U-Bahn
- S S-Bahn
- Strassenbahn
- Bus
- Strassenbahn (in Bau)

MIT DEM RAD

- Auszug aus den Radwegen in der Nähe

ZU FUSS

- 15 Minuten Radius zu Fuß

- Fahrradweg
- Wohnen
- Büro/Gewerbe/Bildung



**VILLAGE
D R I T T E N**

URBAN DAHEIM

BAUFELD 13

Drei Baukörper
(143 freifinanzierte
Eigentumswohnungen,
10 Hobbyräume und
2 Geschäftslokale)

2- bis 5-Zimmer-Wohnungen
(45 m² bis 110 m²)

Langlebig, witterungs-
beständig und ein optisches
Highlight: die Klinkerfassade

Offenes Konzept mit natur-
nahen Außenbereichen
(Freiraumzimmer, verglaste
Balkone)

Hoher Fensteranteil an der
Fassade und Lichtkuppeln
in den Dachgeschoss-
wohnungen versprechen
lichtdurchflutete Wohnungen

4 zusätzlich erwerbbar
Hobbyräume angrenzend an
begrünte Atriumhöfe und
6 zum Park orientierte Hobby-
räume

Geschützte Gärten und Ter-
rassen auch ohne Zäune:
Stützmauern, die teils als
Sitzbank gestaltet sind und
angeböschtes Gelände sind
Puffer zu den Gehwegen

Highlights & Facts

Otto-Preminger-Straße 12, Stg. 1-3
und Hilde-Güden-Promenade 5,
1030 Wien

Freie Aussicht oder behütet
daheim? Sie bestimmen
selbst über Ihre Privatsphäre
und Beschattung mit flexiblen
Zip-Screens an den Außen-
verglasungen und verschieb-
baren Lochblechelementen.

Meist mehrere Freiflächen pro
Wohnung, teilweise als Home-
Office durch verlängerte
Outdoor-Saison mit Loch-
blechelementen nutzbar

Elegante Architektur in
harmonischer Farbwelt

Diverse Gemeinschaftsräume
und Waschsalon rund um die
ostseitig gelegenen Jugend-
und Kinderspielplätze

Bäume und Sträucher als
Schutz für die westseitig
gelegenen Privatterrassen
und Gärten

Umfassende Mobilitätslösung
(ca. 338 Fahrradabstellplätze,
3 Stellplätze für Lastenräder
und 6 absperrbare Fahrrad-
boxen mit Ladefunktion zum
Ankauf)



Sicher und verspielt: drei Baukörper, viele Verbindungen

Gut verbunden sind die drei mehrgeschoßigen Gebäude von Urban Daheim: Für die Bewohner*innen der 143 Wohnungen gibt es einen zentralen, überdachten Gang vom straßenseitigen Haupteingang bis zum Park inmitten des Quartiers. Freundlich und belüftet: Der Verbindungsgang erweitert sich in begrünte Atriumhöfe und grenzt an die einsehbare Garage, die privaten Hobbyräume und die gemeinschaftlich genutzten Bereiche.

- 143 Wohnungen verteilt auf drei Gebäude mit zehn, acht und fünf Geschossen
- 92 PKW-Tiefgaragenplätze mit Vorausstattung für E-Fahrzeuge
- Einlagerungsmöglichkeit
- Kinderwagenabstellräume
- Partyraum, Kidszone, Jugendspielplatz, Waschsalon
- 2 Geschäftslokale
- 10 Hobbyräume zum Erwerb



Urban daheim.

Achtsam gestaltet wurden die drei Gebäude vom Architekturbüro Superblock. In den privaten wie gemeinschaftlichen Innenräumen und Außenflächen können Sie sich nach Ihrem persönlichen Bedürfnis bewegen. Lichtvolle Ruhepole, Kreativzonen, Spielecken, Begegnungsräume: Hier finden Sie vielfältige Plätze zum Wachsen und Wohlfühlen.



Die Zufahrt zur PKW-Garage erfolgt straßenseitig über das benachbarte Baufeld 14 A und ist direkt von allen drei Gebäuden aus erreichbar. Die Fahrradgarage liegt ebenerdig an der hier verkehrsberuhigten Otto-Preminger-Straße. Von dieser führt ostseitig und ansteigend ein Fußweg zur Hilde-Güden-Promenade und zum Bert-Brecht-Park. Spielplätze für Jugendliche und Kinder, Gemeinschaftsräume sowie zwei Gewerbelokale machen diesen Weg zu einer belebten Zone. Ruhiger liegen die westseitig gelegenen privaten Freiräume der Erdgeschoß-Wohnungen. Jede*r wird hier das eigene urbane Zuhause im Grünen finden.

Harmonisches Ganzes zum Wohlfühlen

Bei der Gestaltung ist nichts dem Zufall überlassen. Die Bauteilaktivierung zum Temperieren schafft von Haus aus Wohlgefühl. Die dezentrale Wohnraumlüftung sorgt für gefilterte, konstante Luftzirkulation ohne Pollen.

Freuen Sie sich über eine großzügige, großteils zweiseitige Belichtung in der Wohnung. Die kompakte Bauform, der hohe Fensteranteil und Lichtkuppeln im Dachgeschoß ermöglichen dies.

Gehobenes Materialkonzept bei Innen- und Außenräumen: Parkettböden, Unterputzarmaturen in den Badezimmern und Sanitärgegenstände von Villeroy & Boch sowie raumhohe, teils übers Eck gehende Holz-Alufenster. Erweitertes Raumempfinden erfahren Sie auch durch 2,20 Meter hohe Türen.

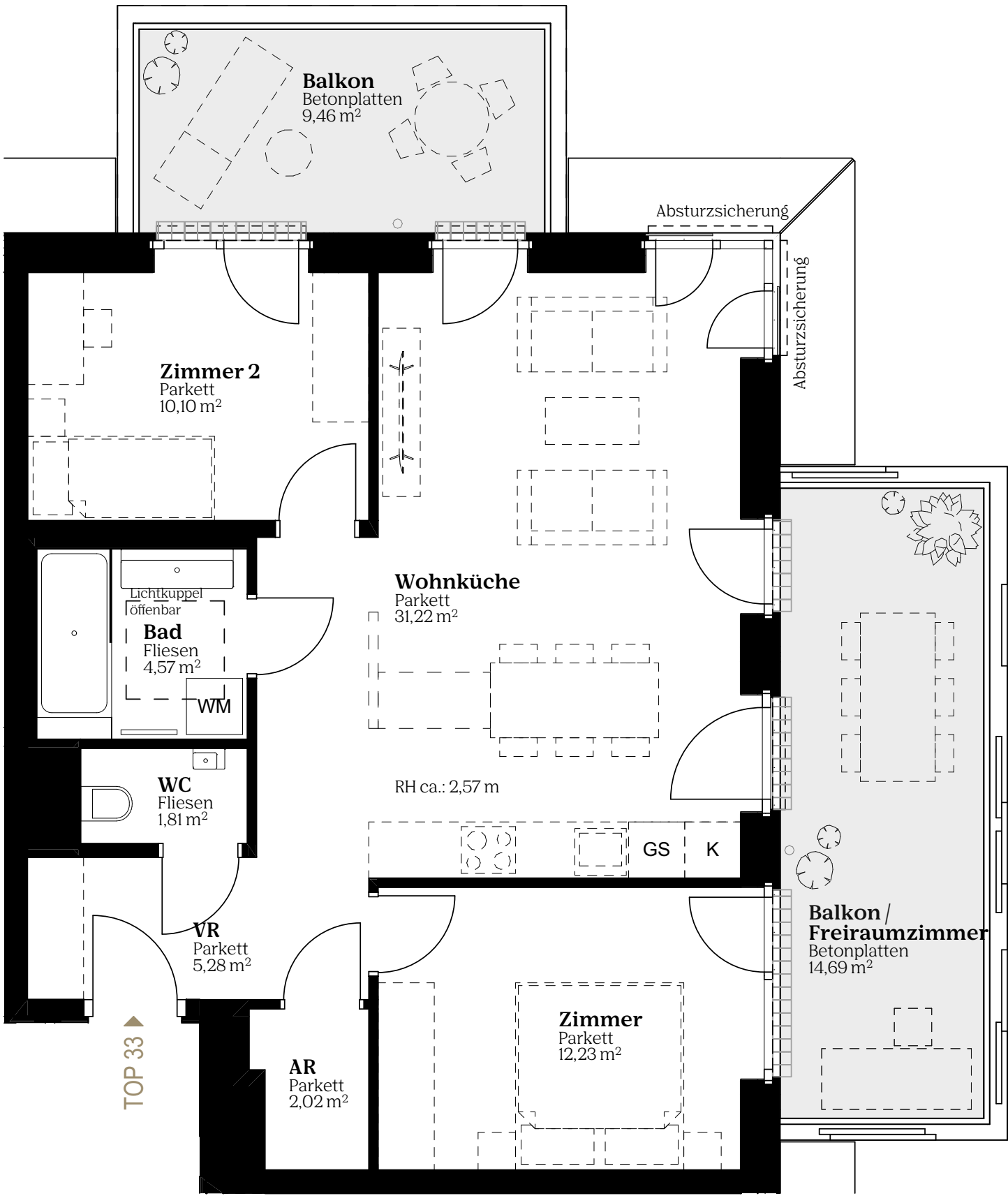


- großteils Wohnungen mit zwei verschiedenen Freiräumen
- überdachte Balkone als Freiraumzimmer mit verschiebbaren Lochblechschiebelementen für Privatsphäre
- raumhohe Holz-Alufenster teilweise über Eck
- Türhöhen von 2,20 Meter
- Unterputzarmaturen in Badezimmern und Duschen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoß
- Bauteilaktivierung zum Heizen und Kühlen in den Obergeschoßen
- dezentral kontrollierte Wohnraumlüftung
- Erdwärmesonden
- Photovoltaik am Dach (nutzbar bei Beitritt in die Energiegemeinschaft)
- Lichtkuppeln in Badezimmern der Dachgeschoß-Wohnungen
- unterschiedliche Bepflanzungen der privaten Gärten zur Auswahl: Rasen, Staudenbeet, Kräuterbeet

Top 33

Otto-Preminger Straße 12
Stiege 3, 1030 Wien

Zimmeranzahl	3
Wohnfläche	67,23 m²
Balkon	9,46 m²
Balkon / Freiraumzimmer	14,69 m²
Einlagerung	3,53 m²



Top 03

Hilde-Güden-Promenade 5,
1030 Wien

Zimmeranzahl	4
Wohnfläche	95,46 m²
Balkon	14,69 m²
Balkon / Freiraumzimmer	14,69 m²
Einlagerung	3,00 m²



Über die ARE Austrian Real Estate

Die ARE Austrian Real Estate, kurz ARE, ist eine der größten Immobilieneigentümerinnen in Österreich und auf Büro-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften spezialisiert. Das langfristige Bestandsportfolio umfasst rund 600 Liegenschaften. Dazu zählen spannende Altbauten wie das Palais Epstein oder moderne Bürogebäude wie das Green Worx. Als Vermieterin von etwa 1,9 Mio. m² Gebäudefläche steht die ARE für Stabilität und Qualität. Die Entwicklung attraktiver Stadtteile mit durchdachter Infrastruktur zählt zu den Kernkompetenzen der ARE. Ziel ist es Quartiere zu realisieren, die den Ansprüchen der Zukunft gerecht werden.

VILLAGE IM DRITTEN

Vertrieb:



EINE QUARTIERSENTWICKLUNG DER



Das VILLAGE IM DRITTEN wurde mit dem DGNB Erschießungszertifikat der ÖGNI für nachhaltige Stadtquartiere zertifiziert.

