

VILLAGE ≡ DRITTEN

BAUFELDER 14A

EINE QUARTIERSENTWICKLUNG DER

VILLAGE EDRITTEN

Eines der innovativsten
Stadtviertel Europas.

Baufeld 14A – Ankommen und entdecken.



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**

NATÜRLICH DRAUSSEN

BAUFELD 14A

Highlights & Facts

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

Großzügige Freiräume an den
Ost- und Westfassaden

Textile Zip-Screens
beschatten die privaten
Freiräume und vermitteln
ein lebendiges, leichtes
Fassadenbild

zwei Baukörper
(mit 126 freifinanzierten
Eigentumswohnungen und 1
Gewerbeeinheit)

Zusätzlicher Sonnenschutz
durch außenliegende
Raffstores bei allen Fenstern

Hochwertige Holzoberflächen
– außen im privaten Freiraum
und innen als Verkleidung der
Außenwände

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

Praktisch angelegt:
2 mit Substrat gefüllte
Pflanztröge pro Wohnung
und für jeden Pflanztrög ein
Bewässerungsauslass

Klimaresiliente Bauweise
durch begrünte Dachflächen
mit Photovoltaik-Anlagen

Rhythmisch gegliederte
Fassaden mit Holz-, Klinker-
und Aluminiumelementen

Jedem Zimmer seinen Frei-
raum: Französische Balkone
zum Bert-Brecht-Park und zur
Otto-Preminger-Straße

Hohe Aufenthaltsqualität in
den privaten Freiräumen – mit
Schutz vor Sonne, Sicht und
Witterung

Zentral gelegen: der
Kleinkinderspielplatz „Spiel-
Hain“ mit angrenzenden
Gemeinschaftsbeeten

Umfassende Mobilitätslösung
(PKW, gut erreichbare Fahr-
radabstellplätze, Stellplätze
auch für Lastenräder, Lade-
möglichkeiten für E-Bikes)

65 PKW-Stellplätze und
289 Fahrradabstellplätze



Lichtvoll und leicht: zwei Baukörper, vielseitig erlebbar

Warm und duftend. Holz ist ein spürbar lebendiges Material. Holzaußenwände und Holzoberflächen bringen Natur mit hoher haptischer Qualität in Ihr neues Zuhause. Die 126 Wohnungen sind auf zwei Gebäude verteilt und unterirdisch über die Tiefgarage verbunden. Willkommen heißt Sie eine großzügige, lichtdurchflutete Lobby.

Ankommen und entdecken.

Leben mit Freiräumen. Dieses Konzept beschreibt die beiden Gebäude von Natürlich draußen. Leicht wollen die lichtvollen Räume entdeckt und gestaltet werden – von Ihnen, für sich selbst oder gemeinschaftlich. Spürbare Lebendigkeit bringen die Holzelemente in den Innen- wie Außenräumen. Die weißen Beschattungssegel erinnern uns an südliche Gefilde. Dennoch können Sie hier eines wunderbar: Ankommen.



Highlights & Facts

- 126 Eigentumswohnungen in 2 Häusern
- Private Außenflächen
- 1 Geschäftslokal
- 65 PKW-Tiefgaragenplätze mit E-Ladestationen nachrüstbar
- Fahrrad- und Lastenradabstellplätze, teils mit Lademöglichkeit
- Einlagerungsmöglichkeit im selben Haus wie die Wohnung
- Gemeinschaftsraum mit Küche, vorgelagerter Terrasse und WC
- Kleinkinderspielplatz
- Gemeinschaftsbeete
- Vogelwarten jeweils im obersten Geschöß

Balkone, Loggien, Eigengärten: Die Ost- und Westfassaden von Natürlich draußen sind mit großzügigen Freiräumen versehen. Durch ihre rhythmische Anordnung entsteht ein bewegtes Bild, während sich die Nord- und Südfassaden beruhigt zeigen. Wahre Lebensräume sind der Kinderspielplatz und die Gemeinschaftsbeete zwischen den Gebäuden – zum Ankommen und Verweilen.

Weiß, azurblau, türkis: Räume zum Wohlfühlen



Frei atmen und Natur fühlen. Außenwände in Holzbaweise und hochwertige Holzoberflächen erzeugen eine natürliche Wohlfühlatmosphäre. Frische Luft in den Innenräumen stellt auch die Pendellüftung sicher. Sie ergänzt das ausgeklügelte Energiesystem des VILLAGE IM DRITTEN.

Für angenehme Temperierung sorgen ebenfalls die begrünten Freiräume. Textile Zip-Screens an den Balkonfronten schützen vor Hitze, Wind und Wetter. Sie wirken raumbildend und bieten Ihnen Privatsphäre in einem zusätzlich, geschützten Wohnraum im Freien.

Ausstattung

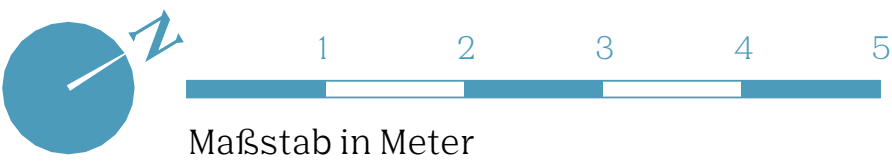
- Wohnungen mit Freiräumen: Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten
- Holz-Alufenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- **Textile Zip-Screens zur Beschattung der privaten Freiräume**
- **Außenliegende Raffstores bei allen Fenstern als zusätzlicher Sonnenschutz**
- **Parkettböden in 3 Farbvarianten zur Auswahl**
- **Fliesenbäder mit barrierefreien Duschtassen oder Badewannen – Fliesen in 3 Farbvarianten zur Auswahl**
- RC3-Sicherheitstüren und Video Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung zum Heizen und Temperieren im Erdgeschoß
- Bauteilaktivierung zum Heizen und Temperieren in allen Obergeschoßen
- Pendellüfter in allen Aufenthaltsräumen
- Innovatives Energiekonzept mit Erdwärmesonden, Wärmepumpe und Photovoltaik am Dach
- Mit Substrat gefüllte Pflanztröge auf Balkonen und Terrassen zur individuellen Bepflanzung – und für jeden Pflanztrög ein Bewässerungsauslass



Top 10

Hilde-Güden-Promenade 7,
6. OG, 1030 Wien

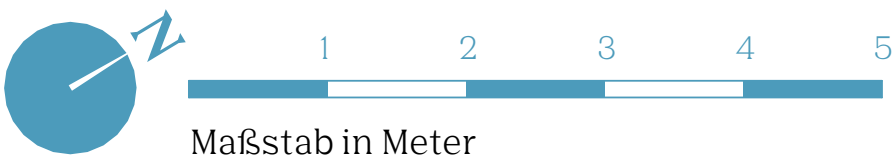
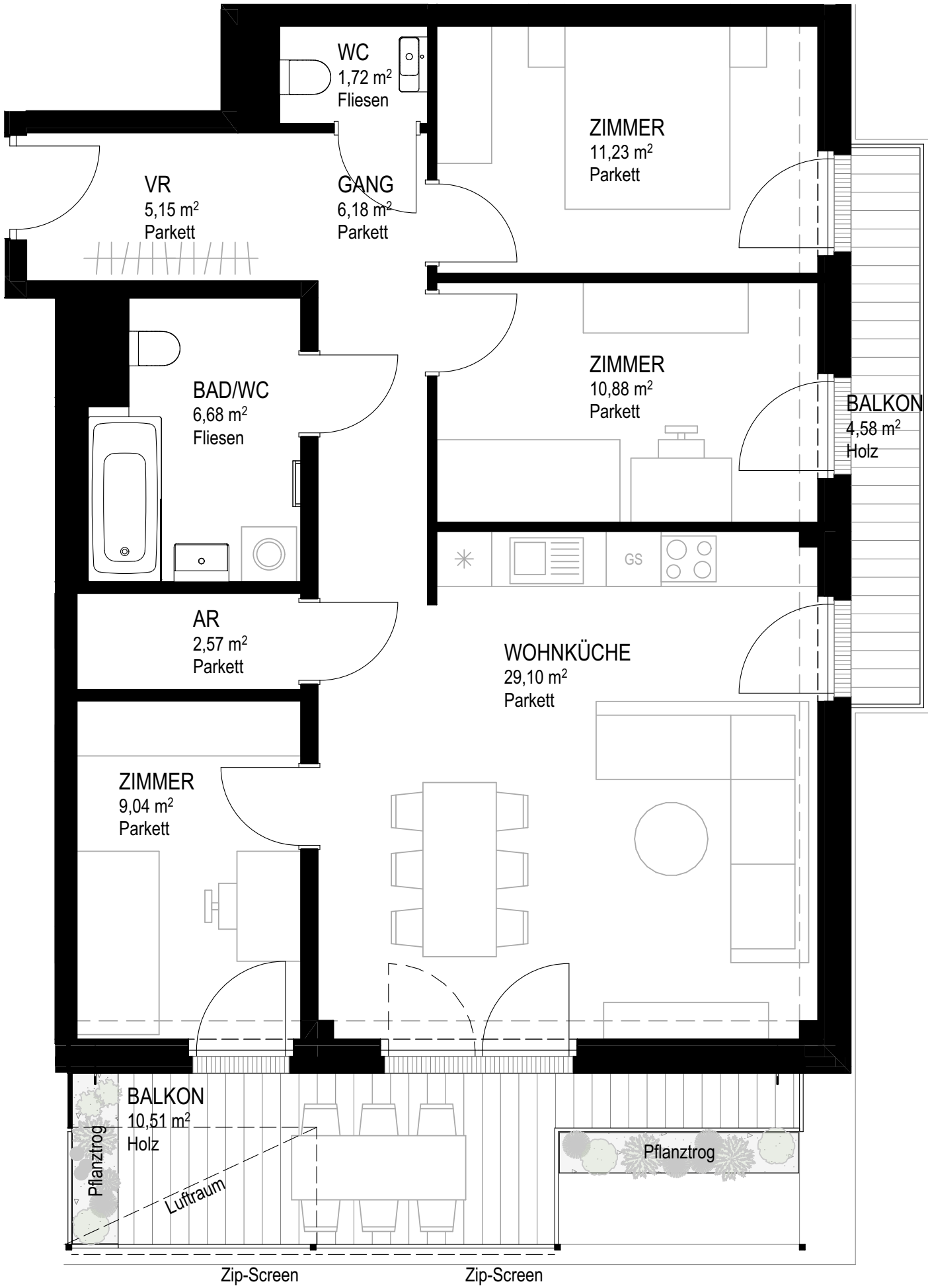
Zimmeranzahl	3
Raumhöhe	ca. 2,58 m
Wohnfläche	69,54 m²
Balkon	12,61 m²
Einlagerung	3,08 m²



Top 45

Otto-Preminger-Straße 16,
5. OG, 1030 Wien

Zimmeranzahl	4
Raumhöhe	ca. 2,58 m
Wohnfläche	82,55 m²
Balkon	15,09 m²
Einlagerung	3,36 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:



IMMOBILIEN

EINE QUARTIERSENTWICKLUNG DER



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

