

VILLAGE ≡ DRITTEN

BAUFELDER 14B

EINE QUARTIERSENTWICKLUNG DER

VILLAGE EDRITTEN

Eines der innovativsten
Stadtviertel Europas.

Baufeld 14B – Hoch hinaus mit vielen Möglichkeiten.



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 VERKEHRSMITTEL

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

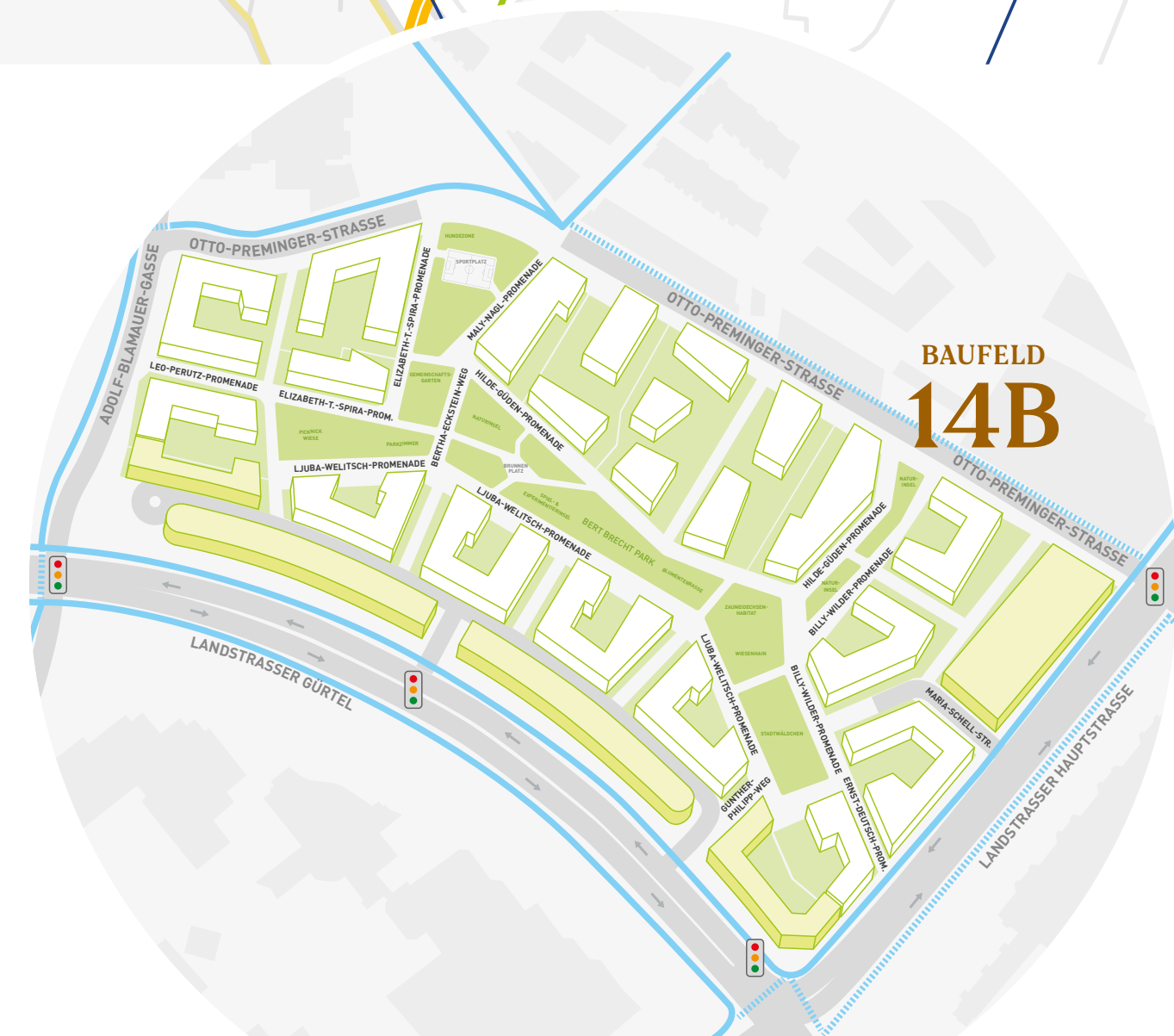
MIT DEM RAD

- Auszug aus den Radwegen in der Nähe

ZU FUSS

- 15 Minuten Radius zu Fuß

- Fahrradweg
- Wohnen
- Büro/Gewerbe/Bildung



VILLAGE
≡ DRITTEN

UNIKAT FÜR FREIGEISTER

BAUFELD 14B

Schön sehen: Höhepunkt ist der Wohnturm mit 11 Stockwerken

Loftatmosphäre mit großteils Sichtbetondecken in den Wohnungen und teilweise raumhohen Innentüren bei den Loggien

Für mehr Offenheit: Vor- und Rücksprünge im Grundriss eröffnen Sichtverbindungen in den Räumen

Klimaresilientes Wohnen durch selbst bepflanzbare „Gartenloggien“, Versorgung durch Wärmesonden sowie Photovoltaik und kontrollierte Wohnraumlüftung

Kontrastreich: elegante Riemchenfassade mit ziegelroten Fugenakzentuierung im Wechselspiel mit Kratzputz

Schachbrettartige Grundrisse lassen die Fassade optisch springen

Wohnungen mit bis zu 3 Loggien/Balkone

Highlights & Facts

Otto-Preminger-Straße 18, 1030 Wien (Bauteil 1) und
Hilde-Güden-Promenade 9, 1030 Wien (Bauteil 2)

2- bis 5-Zimmer-Wohnungen
(42 m² bis 131 m²)

Zweiseitig begehbare Dachterrasse mit Dachgarten im 4. OG (Bauteil-Verbindung) für gemeinschaftliche Begegnung und Entspannung

Flexible Außenvorhänge in den Loggien für Privatsphäre oder als Sonnenschutz zur fühlbaren Erweiterung des Wohnraums

Großteils raumhohe Verglasungen gewähren hohen Lichteinfall und freie Sicht

Geteilte Räume, gelebte Gemeinschaft: ob im Kinderspielbereich, im 2-geschoßigen Boulderraum oder im Gemeinschaftsraum mit Küche und Werkbank



Zur Freude gefunden

Besondere Blicke bietet das Unikat für Freigeister: Turmhohe Aussicht auf das VILLAGE IM DRITTEN und den Park, Sichtverbindungen über die Freiflächen hinweg zu den Innenräumen oder aus dem Gemeinschaftsgarten im 4. Obergeschoß.

Dieses Wohnprojekt will mit Ihnen hochhinaus und bietet zugleich einladender Räume zum Verweilen, sei es auf ihrer privaten, überdachten Loggia oder dem Gemeinschaftsraum. Gewiss ist: Offenheit wird belohnt.

Teils raumhohe Fensterfronten und begrünte Loggien: Rundum kann sich hier ein Gefühl von Freisein einstellen. Ein östlich gelegener Fußweg mündet in den Ausläufern des Bert-Brecht-Parks im Zentrum des Quartiers. Grüne Oasen sind auch die Eigengärten, welche im Westen angesiedelt sind. Private, gemeinschaftliche und öffentliche Aufenthaltsorte – hier wird jede*r das eigene finden.

Hoch hinaus: ein Kubaturwunder mit vielen Möglichkeiten

So individuell wie die Bewohner*innen: Die außergewöhnlichen Grundrisse der 109 Wohnungen laden zum kreativ sein ein. Optisch wird das bereits in der würfelartigen Fassade der beiden Gebäude abgebildet, wodurch unterschiedliche Ausblicke und Sichtverbindungen in den Wohnungen möglich sind. Verbunden sind diese über einen offenen Atriumbereich auf Erdgeschoßniveau. Die grüne Mitte zieht sich bis ins 4. Obergeschoß als begrünter Dachgarten – einer von mehreren Orten für Begegnung und Entspannung.

Wohnungsfinder 3D Tour

Highlights & Facts

- 109 Eigentumswohnungen in 2 Wohngebäuden
- 5 bzw. 10 Obergeschoße mit Erd- und Untergeschoßen
- Begrünter Atriumhof im Erdgeschoß als Verbindung zwischen den Stiegehäusern
- Hoher Anteil an privaten, überdachten Außenflächen
- Einlagerungsräume mit Licht und Steckdose
- PKW-Tiefgarage mit 58 Stellplätzen; über ein intelligentes Lastenmanagementsystem können die PKWs mit Strom versorgt werden.
- gemeinschaftlicher Multifunktionsraum mit Küche, Werkbank und vorgelagerter Terrasse
- Kinderwagenabstellräume und großzügiger Fahrradabstellraum mit direkter Zufahrt (gemeinsame Sammelgarage im Sockelgeschoß UG1)
- gemeinschaftlicher Dachgarten im 4. Obergeschoß
- 2 Gewerbelokale zur Otto-Preminger-Straße



Eleganter Industrial-Stil mit viel Grün

Kontrastreich ist das architektonische Konzept. Der hohe Aufwand beim Bau der Kubatur lohnt sich: die würfelartige Außenoptik ist nämlich eine Seltenheit in der Gebäudelandschaft. Der rhythmische Wechsel des Fassadenspiels mit hochwertiger Riemchenfassade mit auffälligem Fugenbild und Außenputz macht das Gebäude interessant zum Ansehen. Die Stockwerke werden durch vorgehängte Fertigteile-Betongesimse strukturiert und bei den Foyers/Haupteingängen kommt ein gedämmtes Profilbauglas, welche hauptsächlich aus dem gewerblichen Bau bekannt ist, zur Anwendung. Diese Besonderheiten unterstreichen den hohen Anspruch in die Architektur.

Was jedoch immer währt, ist hohe Qualität und Innovation – von der Ausstattung bis zum Energiesystem. Die kontrollierten Wohnraumlüftungen sorgen kontinuierlich für gefilterte Frischluft, ohne selbst lüften zu müssen. Bei den Wohnungen am Innenhof ist Querlüften möglich.

Freien Lauf können Sie Ihrer Kreativität beim Interieur lassen: Sie finden loftartige Wohnräume durch Decken in Sichtbeton-Optik, manchmal raumhohe Türen, großzügige Fensterfronten. Teils sind die Freiräume von mehreren Zimmern aus begehbar. Für die Bepflanzung der begrünten „Garten-Loggien“ haben wir sechs unterschiedlichen Mottos für Sie zur Inspiration: vom bunten über einen essbaren Garten oder ein grünes Sorglos-Paket.

Wohnungs-
finder 3D
Tour

Ausstattung

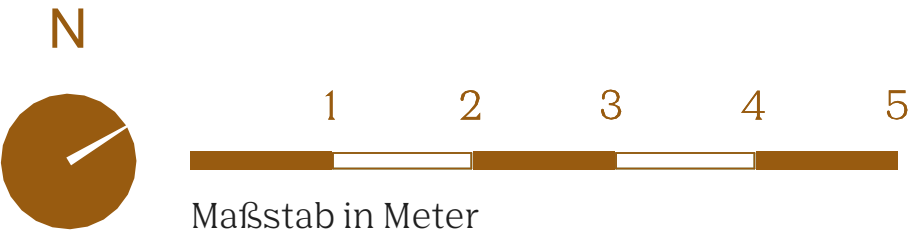
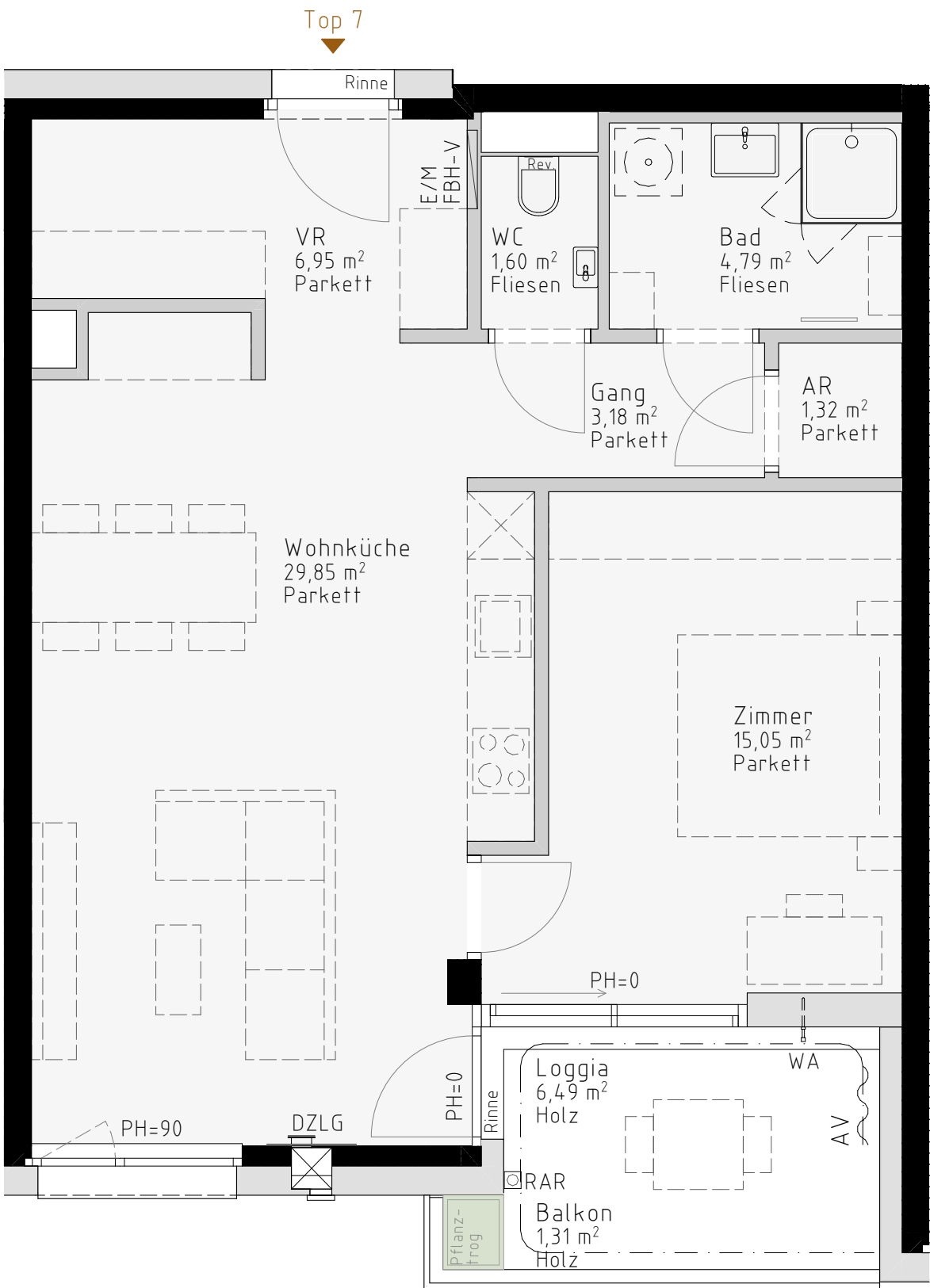
- **Wohnungen mit vielen Freiräumen:** Loggien/Balkone, Terrassen, begrünte „Garten-Loggien“ und Eigengärten
- **Parkettböden in 3 Farbvarianten zur Auswahl**
- **Fliesenbäder mit barrierefreien Duschtassen oder Badewannen – Fliesen in 3 Farbvarianten zur Auswahl**
- **barrierefreie Duschtassen**
- **größtenteils aufwendig geschaltete Sichtbetondecken in den Wohnungen**
- **größtenteils raumhohe, flächenbündige Holz-Alu-Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung**
- **flächenbündige und teilweise raumhohe Innentüren**
- **Erdgeschoß-Wohnungen mit größtenteils ca. 2,86 m Raumhöhe**
- **Außenvorhänge in den Loggien, außenliegender Sonnenschutz („Screens“) bei den restlichen Fenstern**
- **„Garten-Loggien“ zum selbst Begrünen**
- **Innovative Wohnraumlüftungen:**
 - **zentral, kontrollierte Wohnraumlüftung im Wohnturm**
 - **dezentrale, kontrollierte Wohnraumlüftung im Kubus**
- **Fußbodenheizung mit Möglichkeit der sanften Kühlung im Sommer**
- **Klimaanlagen im 4. und 5. Geschoß des Kubus**



Top 7

Hilde-Güden-Promenade 11,
Bauteil 01 / EG, 1030 Wien

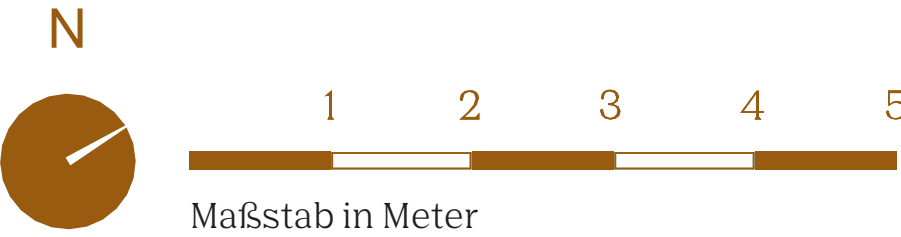
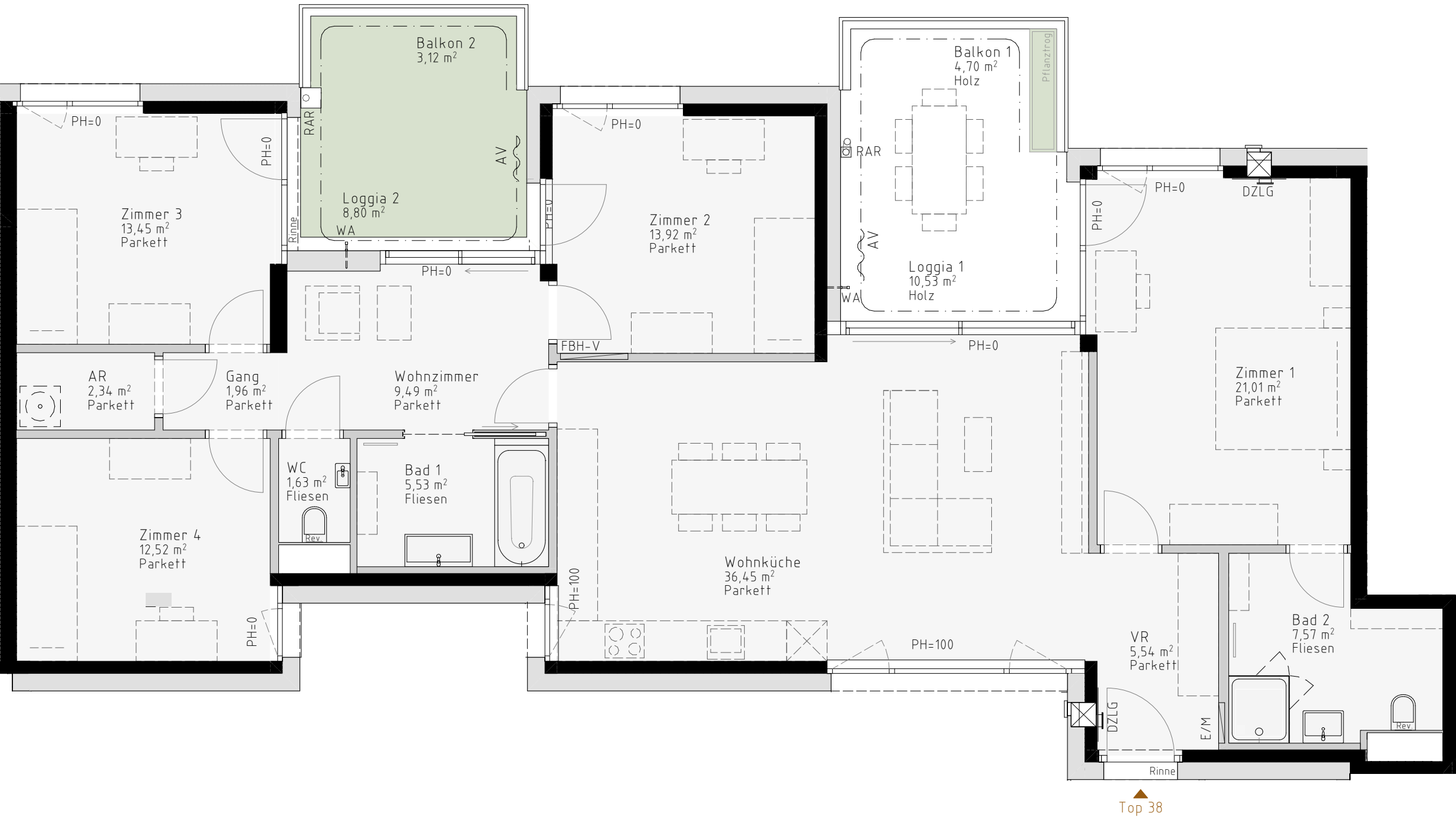
Zimmeranzahl	2
Raumhöhe	ca. 2,86 m
Wohnfläche	62,74 m²
Loggia	6,49 m²
Balkon	1,31 m²
Einlagerung	2,49 m²



Top 38

Hilde-Güden-Promenade 11,
Bauteil 01 / 3.OG, 1030 Wien

Zimmeranzahl	5
Raumhöhe	ca. 2,60 m
Wohnfläche	131,41 m²
Loggia	19,33 m²
Balkon	7,82 m²
Einlagerung	2,43 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.

