

villageimdritten.at

VILLAGE IM DRITTEN

BAUFELDER 13, 14A & 14B



EINE QUARTIERSENTWICKLUNG DER

ARE
AUSTRIAN REAL ESTATE

VILLAGE IM DRITTEN

VILLAGE IM DRITTEN

Eines der innovativsten
Stadtviertel Europas.

Urban daheim

Baufeld 13 – Harmonisches Ganzes zum Wohlfühlen.

Natürlich draußen

Baufeld 14A – Ankommen und entdecken.

Unikat für Freigeister

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 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

Highlights & Facts

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

URBAN DAHEIM

BAUFELD 13





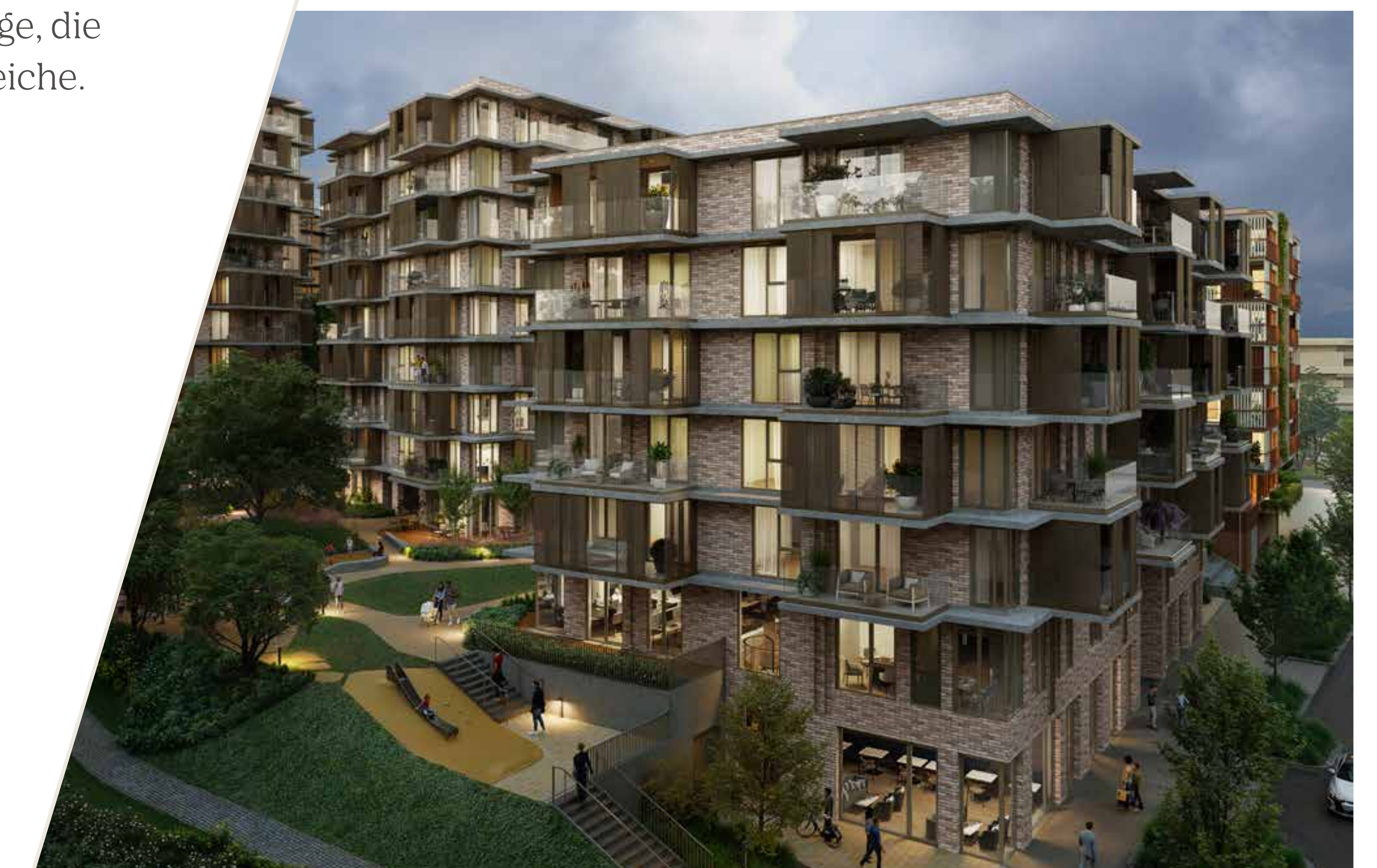
Urban daheim.

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.

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



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.

Hilde-Güden-Promenade 5,
1030 Wien

Zimmeranzahl	4
Wohnfläche	95,46 m ²
Balkon	14,69 m ²
Balkon / Freiraumzimmer	14,69 m ²
Einlagerung	3,00 m ²



- großteils Wohnungen mit zwei verschiedenen Freiräumen
- überdachte Balkone als Freiraumzimmer mit verschiebbaren Lochblechschiebelelementen 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



VILLAGE
D R I T T E N

Highlights & Facts

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

NATÜRLICH DRAUSSEN

BAUFELD 14A



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 Geschoss

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 Holzbauweise 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.



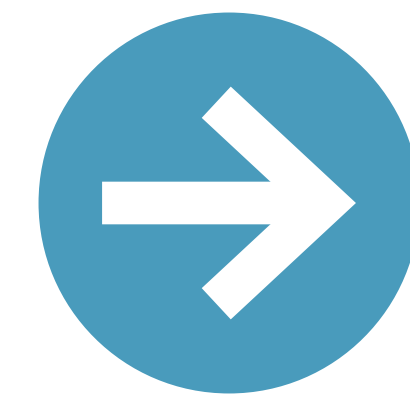
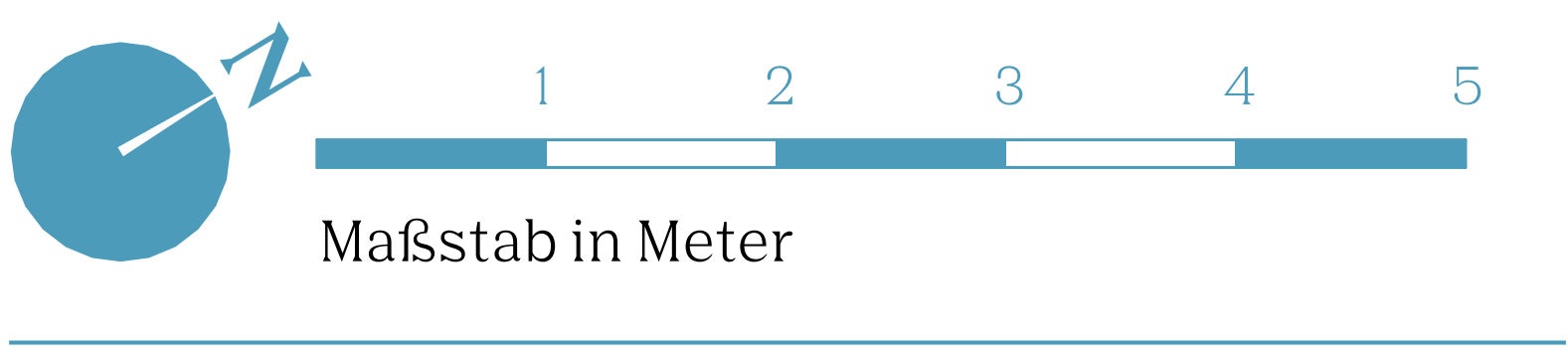
Ausstattung

- 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 Pflanztroß 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



Wohnungs-
finder 3D
Tour

VILLAGE
≡ DRITTEN

UNIKAT FÜR FREIGEISTER

BAUFELD 14B

Highlights & Facts

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



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.



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.

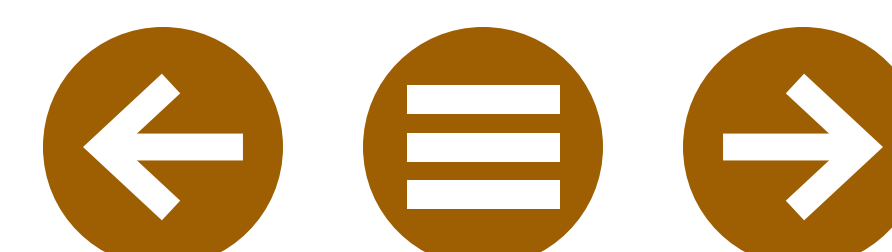


Wohnungsfinder 3D Tour

Highlights & Facts

- 109 Eigentumswohnungen in 2 Wohngebäuden
- 5 bzw. 10 Obergeschoße mit Erd- und Untergeschoßen
- Begrünter Atriumhof im Erdgeschoß als Verbindung zwischen den Stieghäusern
- 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

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.



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 Fertigteil-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.



Wohnungsfinder 3D Tour

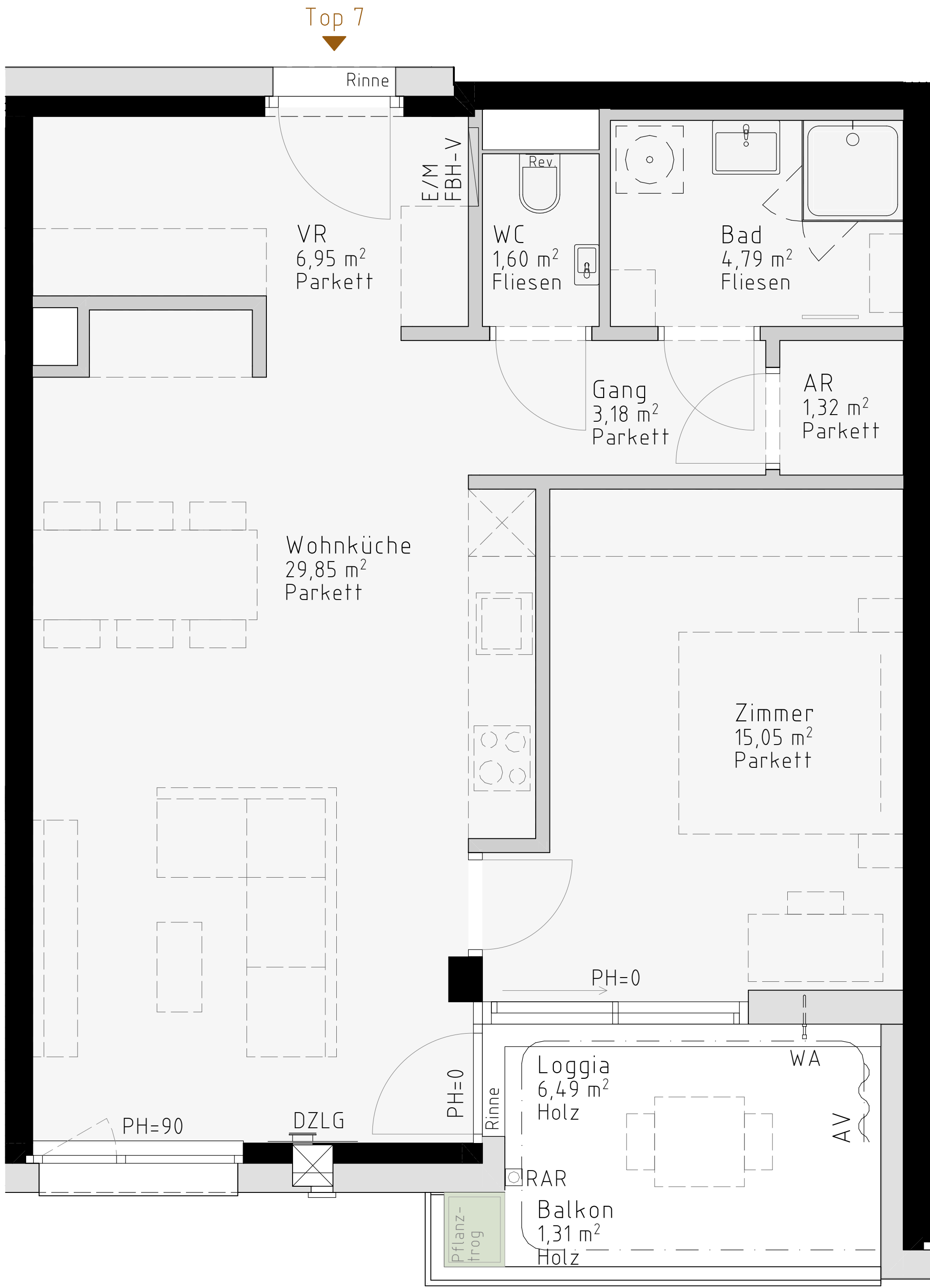
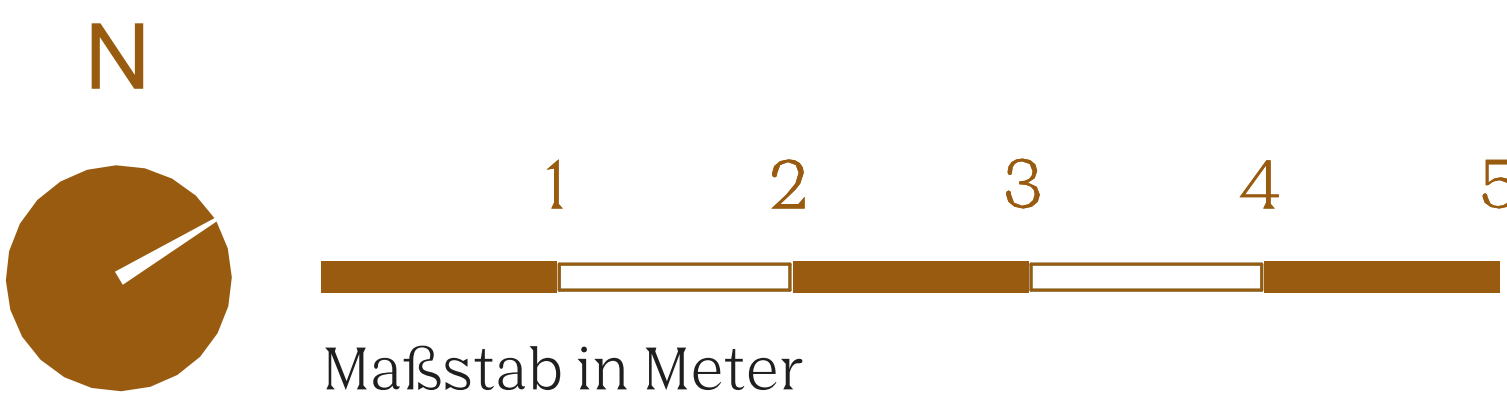
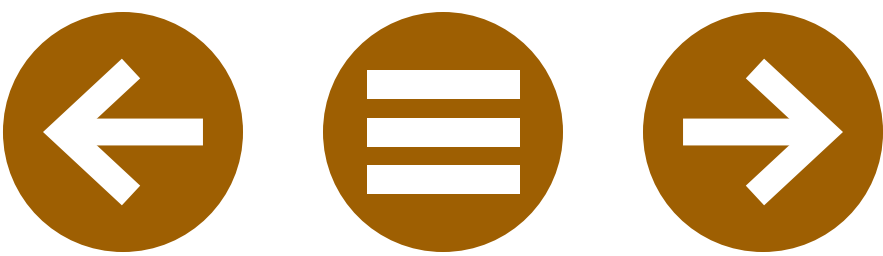
Ausstattung

- 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
- großteils aufwendig geschaltete Sichtbetondecken in den Wohnungen
- großteils raumhohe, flächenbündige Holz-Alu-Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- flächenbündige und teilweise raumhohe Innentüren
- Erdgeschoß-Wohnungen mit großteils 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
- Klimaanlage 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



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.

are.at

VILLAGE IM DRITTEN

Vertrieb:



IMMOBILIEN

wohnen@villageimdritten.at

EINE QUARTIERSENTWICKLUNG DER



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



villageimdritten.at

