



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Ljuba-Welitsch-Promenade 22, A-1030 Wien

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Ljuba-Welitsch-Promenade 22, A-1030 Wien

URBANES WOHNEN AM GRÜNEN PARK – INVESTIEREN IN DIE ZUKUNFT!

## URBANES WOHNEN AM GRÜNEN PARK – INVESTIEREN IN DIE ZUKUNFT!

Im dritten Wiener Gemeindebezirk entsteht mit dem „VILLAGE IM DRITTEN“ ein neues, lebendiges Stadtviertel, das bis 2027 moderne Wohn-, Büro- und Gewerbeflächen sowie Einrichtungen für Bildung und Kinderbetreuung vereint. Hier entsteht ein abwechslungsreicher Raum für Wohnen, Arbeiten und alltägliche Versorgung. Das Herzstück des Quartiers ist der großzügige Bert-Brecht-Park – eine grüne, rund 2 Hektar große Oase, die den Bewohnern als zentraler Rückzugsort und Begegnungsraum zur Verfügung steht.

## DIE MODERNE FORM DES IMMO-INVESTMENTS

Mit den PARK FLATS entsteht die einmalige Chance, sich ein Zuhause in einem heiß begehrten neuen Wohnprojekt zu sichern – und das zu Bedingungen, die es auf dem Wiener Immobilienmarkt bisher so nicht gegeben hat. Dieses einzigartige Angebot bietet eine neue Kategorie: „Preiswertes Wohnen“, das sich nicht nur als erschwinglich, sondern als wahres Investmentjuwel erweist.

PARK FLATS bietet alles, was man sich für urbanes Wohnen am Park nur wünschen kann – und das zu attraktiven Konditionen: Wer sich jetzt für eine Wohnung entscheidet, profitiert von einem Preisnachlass von 15 % auf den Kaufpreis im Rahmen der „preiswerten Miete“-Verpflichtung. Diese Regelung sieht vor, dass die Wohnungen für die ersten zehn Jahre zu einer indexierten, vorgegebenen Miete vermietet werden, die sich an den Verbraucherpreisindex (VPI) anpasst – also stabile Erträge, die gleichzeitig den Mietern erschwinglichen Wohnraum garantieren. Nach Ablauf der Frist steht es Ihnen frei, die Wohnung zu marktüblichen Konditionen weiterzuvermieten oder sie selbst zu nutzen.

## Das Angebot im Überblick:

- intelligente, effiziente Grundrisse für verschiedenste Bedürfnisse
- flexible Wohnungstypen von 1,5 bis 4 Zimmer
- Wohnflächen von 34 bis 109 m<sup>2</sup>
- mit Kaufpreisen ab 180.000 Euro zzgl. 20 % USt.
- jede Wohnung ist mit hochwertigen Tischlerküchen ausgestattet

**Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um sich eine der gefragten Wohnungen in den PARK FLATS zu sichern, bevor sie vergriffen sind!**

## Das Projekt PARK FLATS

Unter dem Namen **PARK FLATS** entsteht auf Baufeld 5 eine Wohnhausanlage, die den Anspruch modernen Wohnens am Park erfüllt. Die Anlage umfasst 138 freifinanzierte Wohneinheiten, jede mit privatem Außenbereich, sowie eine Tiefgarage mit 42 Stellplätzen. Das U-förmige Gebäude an der

Ljuba-Welitsch-Promenade erstreckt sich über vier Stiegen und eine Wohnnutzfläche von etwa 8.970 Quadratmetern.

Einladende Sitzbereiche, Pergola-Überdachungen und ein wunderschöner Blick in den Park laden zum Verweilen ein. PARK FLATS vereint urbanes Wohnen und Natur auf ideale Weise – ein Ort, um das Leben in all seinen Facetten zu genießen.

- 138 freifinanzierte Vorsorgewohnungen (95 Kategorie Preiswertes Wohnen)
- 42 Tiefgaragenplätze
- 2 – 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 35 und 109 m<sup>2</sup>
- Weitläufige Parkanlage vor der Türe
- Kleinkinder- und Jugendspielplatz
- Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon
- E-bike und Carsharing Angebote im Quartier

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 180.000,- bis EUR 907.000,- netto zzgl. 20% USt.

**Provisionsfrei für den Käufer**

**Fertigstellung: Sommer 2026**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unserer EHL-Projekthomepage!

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

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

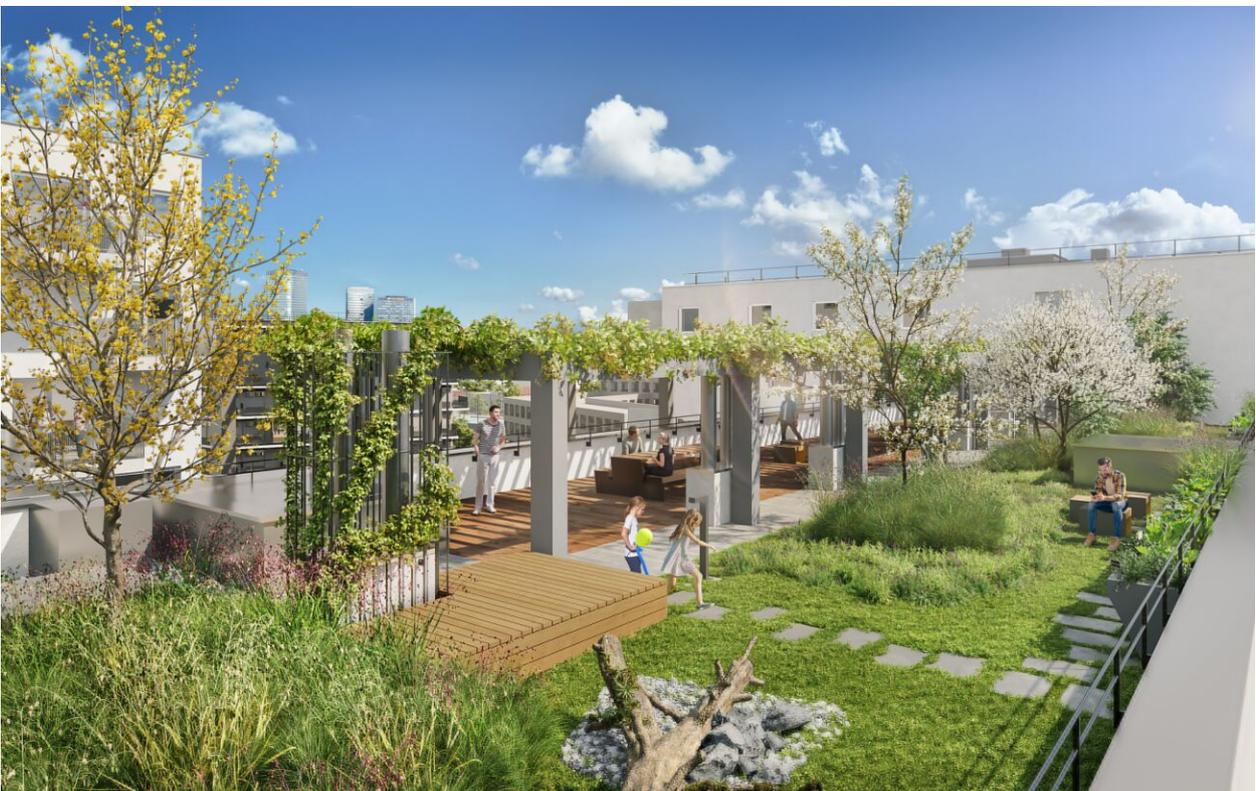
**Energieausweis:**

Gültig bis: 13.08.2034

HWB: **A++** 20,7 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: **A** 0,73

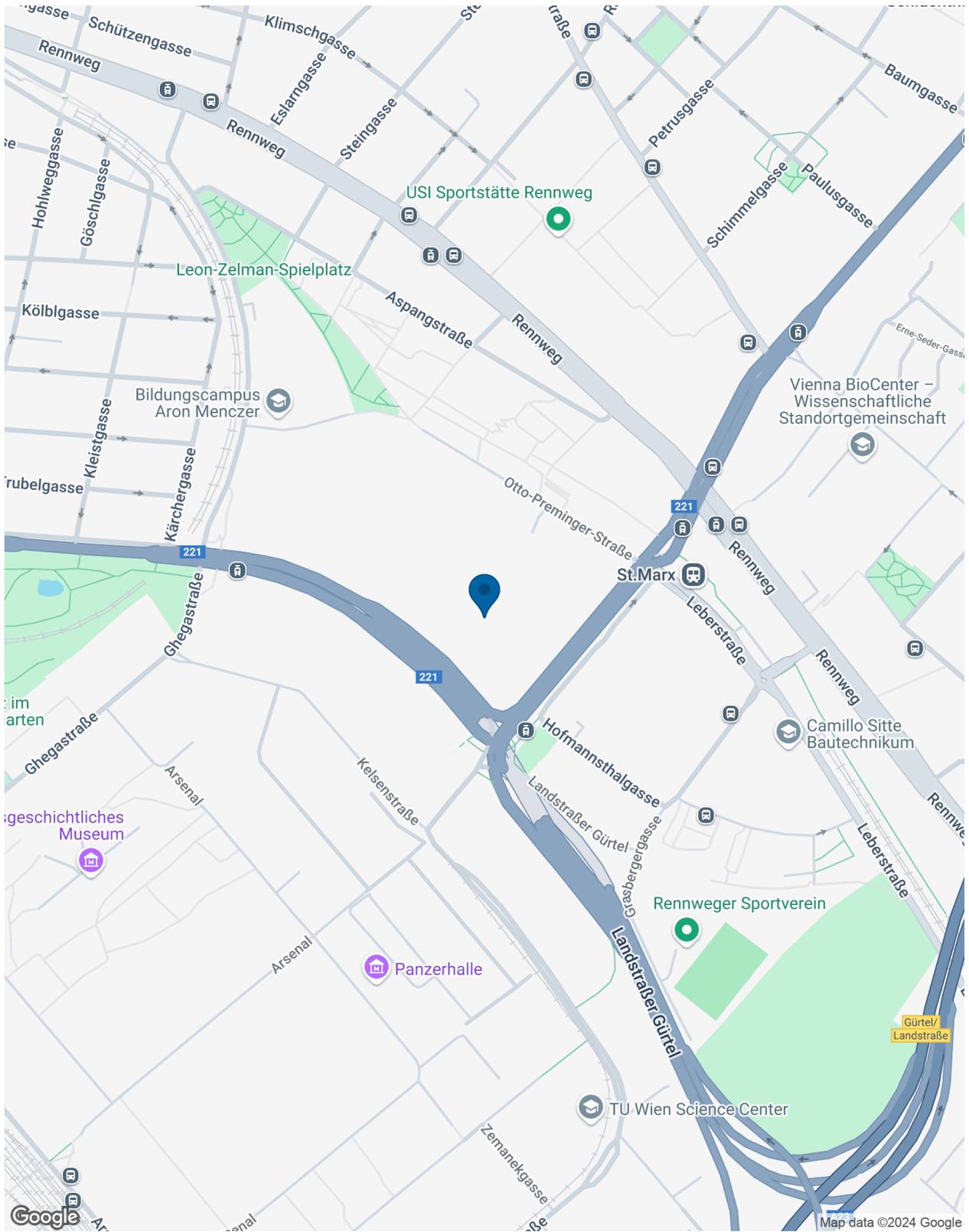
# Fotos







# Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

