

VILLAGE D R I T T E N

EINE QUARTIERSENTWICKLUNG DER

ARE
AUSTRIAN REAL ESTATE



Symbolbild

VISION

In der Stadt, wie am Land. An einem Ort, der alle willkommen heißt. An dem alles zusammenkommt. Und alles möglich ist.

Wo Familien, Singles und Paare, Junge und Junggebliebene zurückfinden. Zu ihren Wurzeln. Zum Leben.

Wo jeder seinen eigenen Raum hat. Raum zum Gründen, zum Arbeiten, zum Lernen und zum Lieben.

NEU ENTDECKEN. UND NEU FÜHLEN. IM HERZEN DES NEUEN VILLAGE IM DRITTEN.

Die Umsetzung von lebenswerten und klimafreundlichen Quartiersentwicklungen ist eine der Kernkompetenzen der ARE Austrian Real Estate. Um attraktiven Lebensraum und belebte Stadtteile zu schaffen, ist es von entscheidender Bedeutung, durchdachte Infrastrukturen und ansprechende Umgebungen zur Verfügung zu stellen. Auf den ehemaligen Aspangründen im dritten Wiener Gemeindebezirk wird nahe des Wiener Hauptbahnhofes auf vorhandene Standortqualitäten weiter aufgebaut und so ein gemeinschaftlicher Stadtteil mit hoher Lebensqualität geschaffen.

NEU LEBEN, NEU LERNEN, NEU ARBEITEN
– dafür steht das **VILLAGE IM DRITTEN**.

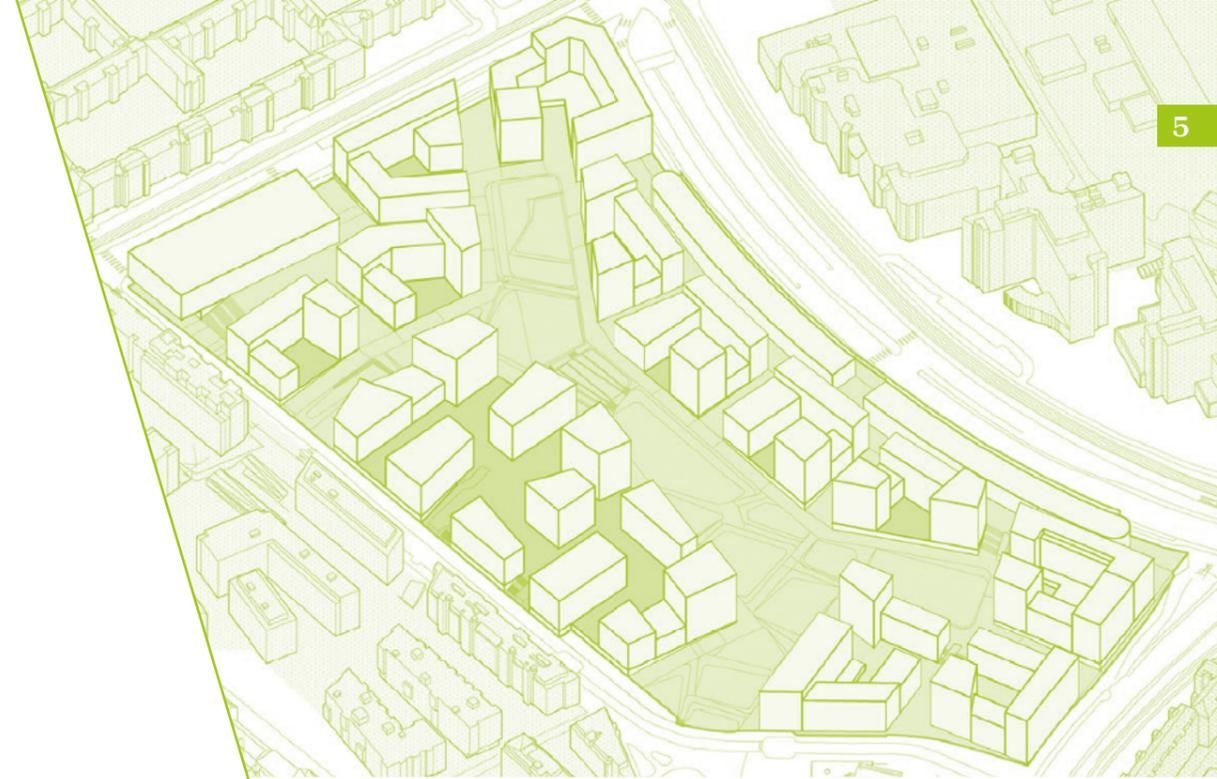
DI Hans-Peter Weiss, CEO ARE Austrian Real Estate: „Spricht man von Stadtentwicklung, wird in Zukunft das Denken in Quartieren oder Vierteln noch wichtiger. Es gilt, urbane Lebensräume zu gestalten, wo Wohnen, Arbeiten, Lernen, Sport und Zusammenleben in bestmöglicher Form umgesetzt werden. Das beinhaltet ein wirklich gutes Infrastrukturangebot – vom Kindergarten über die Schule bis hin zu einem breiten Nahversorgungsangebot – genauso wie ausreichend Grün- und



DI Hans-Peter Weiss
CEO ARE Austrian Real Estate

Freiraum, soziale Einrichtungen und Gemeinschaftsräume wie Werkstätten oder begrünte Dächer und Fassaden. Und auch das Thema Nachhaltigkeit wird in Bezug auf Bauen, Wohnen und Energieversorgung noch stärker in den Vordergrund treten.“

Als eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Österreichs auf mehr als 11 Hektar Fläche freut sich die ARE schon sehr darauf, diesem Potenzial und den Ansprüchen zukünftiger Bewohner*innen und Nutzer*innen des Areals gerecht zu werden. Als gemischt genutztes Quartier rund 2.000 Wohnungen, 39.000 m² Büro- und Gewerbeflächen, Nahversorgern, Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie einer zentralen Parkanlage für rund 4.000 Menschen bietet das VILLAGE IM DRITTEN ausreichend Entfaltungsmöglichkeiten.



Ein 2 Hektar großer Park ist zentrales Herzstück und grüne Lunge im autofreien Quartier.



WOHNEN.

Arbeiten, Wohnen, Leben: All das ist durch die zentrale Lage und gute Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz ganz einfach.

LERNEN.

Eine AHS und zwei Kindergärten im VILLAGE IM DRITTEN sowie der angrenzende Bildungscampus bieten ideale Voraussetzungen für Kinder jeden Alters.



ARBEITEN.

Retail, Gastronomie, Werkstätten und Büros sorgen für eine vielfältige Durchmischung im Quartier und schaffen neue zeitgemäße Perspektiven.

AKTUELLER ZEITPLAN

START

2016
Städtebaulicher Ideenwettbewerb –
Sieger SUPERBLOCK ZT GmbH mit Freiraumkonzept
von YEWO LANDSCAPES GmbH

PHASE 1

2017 – 2020

Prozess der Flächenwidmung: Weiterentwicklung des
Städtebaulichen Masterplans durch SUPERBLOCK ZT GmbH
und YEWO LANDSCAPES GmbH in Zusammenarbeit mit
wohnfonds_wien, Stadt Wien und Bezirk

PHASE 2

2020 – 2022
Beschluss des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans
Umsetzung der erforderlichen technischen Infrastrukturen
Baustart zur Umsetzung des Anergienetzes

PHASE 3

2023 – 2025

Umsetzung der Hochbauprojekte der ersten Entwick-
lungs-
etappen durch ARE, Bauträgern aus dem Bauträger-
Wettbewerb des wohnfonds_wien, sowie UBM
Entwicklung und Errichtung einer AHS durch die
Bundesimmobiliengesellschaft (Baufeld 17)

PHASE 4

2026
Geplante Gesamtfertigstellung



DAS NEUE VILLAGE IM DRITTEN IST EIN SEHNSUCHTSORT, AN DEM ALLES ZUSAMMENKOMMT.

Stadt. Land. Park. Infrastruktur. Menschen. Arbeit. Leben. Bildung.
Kein Wunder also, dass so ein Projekt auch mit imposanten Zahlen
aufwarten kann.

DIE ZAHLEN

- Projektfläche: rund 11,5 ha
- Park: rund 2,0 ha
- 22 Bauplätze
- Rund 250.000 m² Bruttogeschossfläche
 - Davon rund 190.000 m² für Wohnen
(rund 2.000 Wohnungen; Miete/Eigentum, freifinanziert/gefördert)
 - Und rund 60.000 m² für Nicht-Wohnnutzungen
(Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, Bildungs-
und Kinderbetreuungseinrichtungen). Davon sind rund 21.000 m² für
Bildungseinrichtungen und 39.000 m² für Büro- und Gewerbeflächen geplant

DIE FAKTEN

Städtebaulicher Masterplan

- SUPERBLOCK ZT GmbH (Städtebau und Architektur)
- YEWO LANDSCAPES GmbH (Landschafts- & Freiraumplanung)

NACHHALTIGE PLANUNG

- Klimafreundliche Versorgung mittels erneuerbaren Energien
(Erdwärme, Fernwärme und Photovoltaik)
- Zahlreiche Klimaresilienz-Maßnahmen
(u.a. Dach- und Fassadenbegrünungen, Urban Gardening, Baumpflanzungen)
- Umweltschonender Umgang mit Ressourcen
(Re-Use von Abbruchmaterialien, Ortbeton-Anlage, Zwischennutzungen)
- Kompakte Bauweise und kurze Wege im Quartier
- Autofreiheit im Inneren des Areals
- Top-Verkehrsanbindung (S-Bahn, UI Hauptbahnhof, Bus, Fahrrad, Auto)

WOHNEN. ARBEITEN. GENIESSEN.

Vielfältiges und naturnahes Leben
im neuen VILLAGE IM DRITTEN.
Dort, wo Zukunft passiert.





WOHNEN. IN DER STADT. WIE AM LAND. MIT BESTER INFRASTRUKTUR.

Zentrale Lage, erstklassige Verkehrsanbindung und urbane Nahversorgung vom Feinsten: Als zukunftsweisendes Stadtquartier inklusive einem rund 2 Hektar großen Park Park bietet VILLAGE IM DRITTEN seinen künftigen BewohnerInnen den richtigen Platz für eine optimale Work-Life-Balance. Ab 2026 werden über 4.000 Menschen hier wohnen, miteinander leben, Kontakte knüpfen und sich rundum wohlfühlen. Und gemeinsam diese umweltfreundliche Symbiose aus Wohnen, Leben und Arbeiten in vollen Zügen genießen.

NEU GRÜNDEDEN. DAS EIGENE UNTERNEHMEN.

An einem Ort, der neue Perspektiven eröffnet. Büroräume, Arbeitsräume, Freiräume. Mitten in der Stadt. „DOCKS“ heißen die beiden VILLAGE-Gürtelbögen, die auf insgesamt 9.000 m² neuen Raum für innovative Ideen, Start-ups, Unternehmen, Geschäfte, Werkstätten, Büros oder Co-Working-Spaces schaffen.

Denn smarte Unternehmen und zukunftsweisende Büro- und Gewerbeimmobilien passen gut zusammen. Mit individueller Raumaufteilung und moderner Ausstattung, die zukünftige Mieter zu kreativen Höhenflügen inspirieren. Um gemeinsam an brandneuen Entwicklungen in Zukunftsbranchen wie Medien, Life Sciences oder IT-Technologien zu arbeiten.





Baufeld 7, Altmansdorf & Hetzendorf (Symbolbild)



Baufeld 8, BWS (Symbolbild)

LOKAL. ERNEUERBAR. KLIMAFREUNDLICH.

Im VILLAGE im Dritten steht die Nutzung lokal vorhandener, erneuerbarer und klimafreundlicher Ressourcen eindeutig an erster Stelle.

So viel Energie wie möglich soll vor Ort produziert und verbraucht werden. Dafür entwickelt ARE in enger Kooperation mit Österreichs größtem regionalen Dienstleister WIEN ENERGIE ein klimafreundliches und baufeldübergreifendes Gesamtkonzept für die Wärme-, Kälte- und Stromversorgung der Gebäude.

Rund 500 Tiefensonden ermöglichen die Nutzung von Erdwärme und dienen als Speicher für Abwärme. Zusätzlich tragen Photovoltaikanlagen auf den Dächern zur lokalen Stromversorgung bei. Der große Park und die umliegenden Grünflächen sorgen für ein gutes Mikroklima und auch die kurzen Wege helfen mit, den CO₂-Ausstoß zu reduzieren.

AUToFREI. KOMFORTABEL. FORTSCHRITTLICH.

Zukunftsweisende Mobilität bedeutet kurze Wege, eine einfache Erreichbarkeit durch die optimale Anbindung an das städtische Rad- und Fußwegenetz und die Nutzung von CarSharing-Modellen.



Baufeld 5, ARE / UBM (Symbolbild)

Innerhalb des VILLAGE IM DRITTEN sind die Wege entsprechend kurz. Denn der öffentliche Raum gehört hier vor allem den Fußgänger*innen und Radfahrer*innen und wird weitgehend autofrei gestaltet werden.

Darüber hinaus ist das neue Stadtquartier durch die Nähe zur S-Bahn, diversen Straßenbahnlinien, einer geplanten Busverbindung und dem wenige Gehminuten entfernten Hauptbahnhof sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.





Baufeld 10, ARWAG (Symbolbild)

2022 © Copyright. All rights reserved.

ASPANGGRÜNDE QUARTIERENTWICKLUNG GMBH
Trabrennstraße 2b, 1020 Wien, Österreich
T +43 1 7120 742-0 | info@villaheimdritten.at

Visualisierungen Broschüre: Titelbild, Seite 2/3; © Superblock ZT, Seite 7: © Hohensinn Architektur, Nonstandard, Seite 8/9; © Franz&Sue ZT, Seite 10/11; © Expressiv, Seite 12/13; © ZOOMVP, Seite 14: © ZOOMVP, Seite 15: ©schreinerkastler.at, Seite 16: © Thaler Thaler Architekten ZT, schreinerkastler.at, Seite 18: © EXPRESSIV

Visualisierungen Baufeldübersicht: BF2: © Thomas Pucher; BF3: ©Trans City ZT; BF4b: © Baumschlagler Eberle, Jan Drska; BFG: ©HUSS HAWLIK ARCHITEKTEN ZT, BF 9ab: © HNP Architects; BF11a: © Josef Weichenberger Architects; B11b © Patricia Bagienski; BF12b: © Gangoly-Kristener Architekten; BF13 © Superblock ZT; BF14a © Frötscher Lichtenwagner; BF 14b © PSLA Architekten; BF17: © Kronaus Mitterer Architekten;

Concept & Design: © REAL ESTATE IDENTITY | real-estate-identity.at
Fotorechte: © Kai Wenzel, Peter Rigaud, Stocksy, Getty Images

Disclaimer: Alle Informationen, Angaben, Pläne und Visualisierungen in dieser Broschüre sind unverbindlich. Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch auf Darstellungen. Alle gezeigten Ansichten der Gebäude sowie der Einrichtungen sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Allenfalls dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und werden nicht von der ASPANGGRÜNDE QUARTIERENTWICKLUNG GMBH zur Verfügung gestellt. Die Inhalte dieser Broschüre wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und unter Beachtung von Rechten Dritter (z. B. Urheberrecht) erstellt. Zwar wird diese Broschüre regelmäßig auf Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft, dies kann jedoch trotzdem nicht jederzeit gewährleistet werden. Wir ersuchen daher bei Unklarheiten direkt mit uns Kontakt aufzunehmen. An den Inhalten in dieser Broschüre haben wir die erforderlichen Nutzungs- bzw. Verwertungsrechte. Eine Verwendung der Inhalte dieser Broschüre (insbesondere Bilder) ohne unsere ausdrückliche Zustimmung ist nicht gestattet.

Baufeld 10



- Bauträger: ARWAG
63 geförderte Mietwohnungen
64 SMART Wohnungen
26 Heimplätze
Krisenzentrum der MA II
Studierendenwohngruppen
Wohnmodelle für Alleinerziehende
11 Lokale

Baufeld 9B



- Bauträger: ARE / UBM
135 freifinanzierte Eigentumswohnungen
unmittelbare Parklage
vielfältiger Wohnungsmix
Großzügige Gemeinschaftsterrassen, Fitnessraum, Wellnessbereich, Coworking Space
Nutzfläche: rd. 7.900 m²

Baufeld 9A



- Bauträger: ARE / UBM
freifinanzierte Büros
flexible, moderne Büroflächen
Geschäftsräumlichkeiten und Gastronomie im EG und 1. OG
Nutzfläche: rd. 7.300 m² (Büro, Gastro, Handel, Lager)

Baufeld 8



- Bauträger: BWS
59 geförderte Mietwohnungen
59 SMART-Wohnungen
Wohnmodelle für Alleinerziehende
13 Lokale

Baufeld 7



- Bauträger: Altmansdorf & Hetzendorf
65 geförderte Mietwohnungen
66 SMART-Wohnungen
16 Heimplätze (MAII)
Wohnmodelle für Alleinerziehende
zunietbare Büros im Erdgeschoß

Baufeld 11A



- Bauträger: ARE / UBM
68 freifinanzierte Eigentumswohnungen
Landmark an der Parkpromenade
Gemeinschaftsterrassen und Coworking Space
1 Ordination/Büro
Nutzfläche: rd. 3.800 m²

Baufeld 6



- Bauträger: WIGEBÄ
146 Gemeindefwohnungen
Housing-First
Wohnmodelle für Alleinerziehende
Geplanter Bezugstermin: 09/2024

Baufeld 11B



- Bauträger: Schwarzatal
36 geförderte Mietwohnungen
36 SMART-Wohnungen
Baugruppe (98 Heimplätze)
Wohngruppe SOS-Kinderdorf
Wohnmodelle für Alleinerziehende
viergruppiger Kindergarten
10 Lokale

Baufeld 16



- Bauträger: ARE
Gewerbellächen
breiter Nutzungsmix und Nahversorgung für das Quartier
Nutzfläche: rd. 4.500 m²

Baufeld 12A



- Bauträger: EGW
58 geförderte Mietwohnungen
59 SMART-Wohnungen
Wohnmodelle für Alleinerziehende
Mix IT! Gewerbeeinheiten
Bäckerei

Baufeld 15



- Bauträger: ARE
Gewerbellächen
breiter Nutzungsmix und Nahversorgung für das Quartier
Nutzfläche: rd. 4.500 m²

Baufeld 12B



- Bauträger: ARE
Nutzfläche: rd. 8.100 m²
130 freifinanzierte Mietwohnungen
Gewerbe im EG

Baufeld 5



- Bauträger: ARE / UBM
137 Mietwohnungen (1/3 freifinanzierte und 2/3 preiswerte Miete)
Wohnen an der zentralen Promenade und mit direktem Blick zum Park
Gemeinschaftsterrassen
Nutzfläche: rd. 9.000 m² (inkl. Loggien)

Baufeld 13



- Bauträger: ARE
Nutzfläche: rd. 10.400 m²
140 freifinanzierte Mietwohnungen
Gewerbe im EG

Baufeld 4B



- Bauträger: ARE
Bürogebäude
Multi-tenant
Flexible Grundrisse
Bis zu vier Nutzungseinheiten pro Geschoß
Nutzfläche: rd. 9.800 m²

Baufeld 14A



- Bauträger: ARE
Nutzfläche: rd. 9.300 m²
130 freifinanzierte Mietwohnungen
Gewerbe im EG

Baufeld 4A



- Bauträger: ARE
63 freifinanzierte Mietwohnungen
Schwerpunkt gemeinschaftliches Wohnen
Geschäftsräumlichkeiten und Gemeinschaftsflächen im EG
Nutzfläche: rd. 4.900 m²

Baufeld 14B



- Bauträger: ARE
Nutzfläche: rd. 9.400 m²
120 freifinanzierte Mietwohnungen
Gewerbe im EG

Baufeld 3



- Bauträger: ARE
138 Mietwohnungen (freifinanziert/preiswert)
Geschäftsräumlichkeiten im EG
Nutzfläche: rd. 9.816 m² (inkl. Loggien)

Baufeld 1



- Bauträger: ARE
94 freifinanzierte Mietwohnungen
Kindergarten mit vier Gruppen
Geschäftsräumlichkeiten im EG
Nutzfläche: rd. 7.728 m² (inkl. Loggien)

Baufeld 17

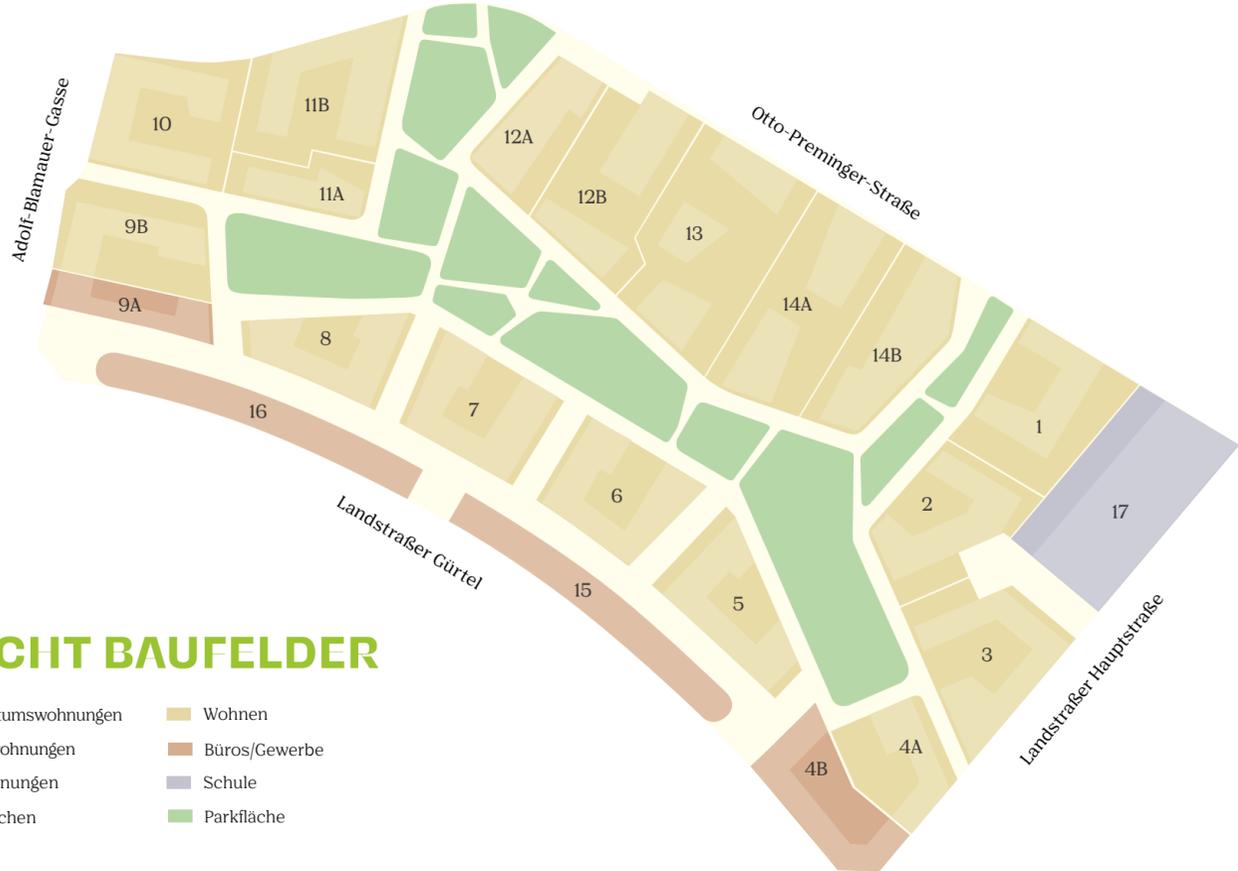


- Bauträger: BIG
Allgemeine Höhere Schule
Platz für 850 Schüler*innen
Drei Turnsäle auf Straßenniveau und zwei Sportplätze am Dach
Nutzfläche: rd. 11.824 m²
Fertigstellung: Mitte 2025

Baufeld 2



- Bauträger: ARE / UBM
147 freifinanzierten Eigentumswohnungen
Gemeinschaftsterrassen am Dach, Fitnessraum, Coworking Space
1 Ordination/Büro
Nutzfläche: rd. 9.310 m²



ÜBERSICHT BAUFELDER

- Freifinanzierte Eigentumswohnungen
Freifinanzierte Mietwohnungen
Geförderte Mietwohnungen
Büros & Gewerbeflächen
Wohnen
Büros/Gewerbe
Schule
Parkfläche



Die ARE Austrian Real Estate ist führend in der Bewirtschaftung und Entwicklung hochqualitativer und zukunftsweisender Büro- und Wohnimmobilien. Mit einem Portfolio von 583 Bestandsliegenschaften und rund 35 Projekten in Entwicklung zählt die ARE zu den größten österreichischen Immobilienunternehmen.

Ihre umfassende Expertise – von der Planung über die Umsetzung bis zur Bewirtschaftung – ermöglicht ihr auch komplexe Anforderungen zuverlässig zu meistern. Als Vermieterin von rund 1,8 Mio. m² Gebäudefläche mit einem Verkehrswert von EUR 3,9 Mrd. steht die ARE für ein Höchstmaß an Stabilität, Sicherheit und Qualität.

Die Entwicklung attraktiver Lebensräume – von Wohngebäuden bis hin zu Stadtteilen mit durchdachter Infrastruktur – zählt zu den Kernkompetenzen der ARE. Ihr Ziel ist es, Wohnquartiere zu realisieren, die den Ansprüchen der Zukunft gerecht werden.

Daher sind höchste Nachhaltigkeitsstandards und das Bekenntnis zum Klimaschutz ein zentraler Teil der zukunftsorientierten Unternehmensstrategie. So setzt die ARE mit ihrem Engagement wichtige regionalwirtschaftliche, soziale und ökologische Impulse.

IN ZUSAMMENARBEIT MIT



VILLAGE IM DRITTEN

EINE QUARTIERSENTWICKLUNG DER



ASPANGGRÜNDE QUARTIERENTWICKLUNG GMBH
Trabrennstraße 2b, 1020 Wien

villageim dritten.at