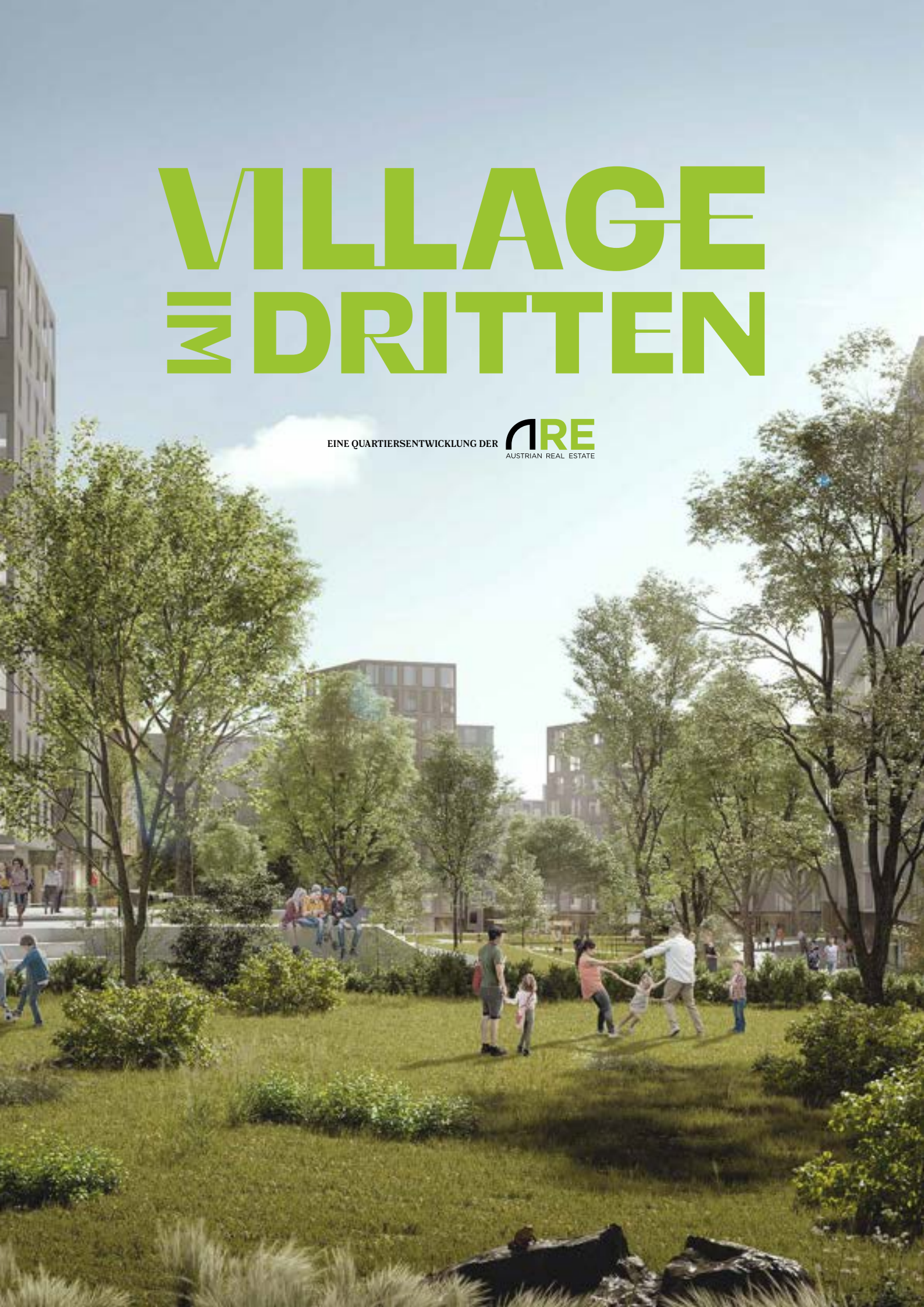


# VILLAGE D R I T T E N

EINE QUARTIERSENTWICKLUNG DER   
AUSTRIAN REAL ESTATE





## 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 attraktiven Quartiers- und Stadtentwicklungen ist in den vergangenen Jahren zu einer der Kernkompetenzen der ARE Austrian Real Estate geworden. Um attraktiven Lebensraum und belebte Stadtteile zu schaffen, ist es unumgänglich, 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 sozial durchmischter 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

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 mit rund 11 ha Fläche freut sich die ARE schon sehr darauf, diesem Potenzial und den Ansprüchen zukünftiger Bewohner und Nutzer des Areals gerecht zu werden. Als gemischt genutztes Quartier mit etwa 1.900 Wohneinheiten, 39.000 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen, Nahversorgern, Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie einer zentralen Parkanlage für rund 4.000 Menschen bietet das VILLAGE IM DRITTEN ausreichend Entfaltungsmöglichkeiten.



**DI Hans-Peter Weiss**  
CEO ARE Austrian Real Estate



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



## WOHNEN.

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

## LERNEN.

Der angrenzende neue Bildungscampus, eine AHS und zwei Kindergärten im VILLAGE 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 Architekten mit Freiraumkonzept von YEWO Landscape

## PHASE 1

2017 – 2020

Prozess der Flächenwidmung: Weiterentwicklung des Städtebaulichen Masterplans durch SUPERBLOCK Architekten und YEWO Landscape in Zusammenarbeit mit Stadt Wien, wohnfonds\_wien und Bezirk

2020

Flächenwidmung und Beginn der ersten Infrastrukturmaßnahmen

## PHASE 2

Ab 2022

Baubeginn des ersten Hochbauprojektes – Gürtelbögen – diese schaffen den nötigen Lärmschutz für das Quartier („DOCKS“)

## PHASE 3

Ab 2022

Entwicklung der ersten Wohnbaufelder inkl. Errichtung eines Kindergartens durch ARE Austrian Real Estate gemeinsam mit UBM Development sowie den im Bauträgerwettbewerb des wohnfonds\_wien ermittelten Wohnbauträgern

## PHASE 4

2023 – 2024

Entwicklung und Errichtung einer AHS durch die Bundesimmobilien-gesellschaft m.b.H (Baufeld 17)

## PHASE 5

2026

Gesamtfertigstellung VILLAGE IM DRITTEN



NEU GRÜNDEN. DAS EIGENE UNTERNEHMEN.  
AN EINEM ORT, DER NEUE PERSPEKTIVEN ERÖFFNET.  
BÜORÄUME, ARBEITSRÄUME, FREIRÄUME.  
MITTEN IN DER STADT.

*Andocken und durchstarten: Die beiden VILLAGE-Gürtelbögen („DOCKS“) bieten viel Raum für innovative Ideen, Start-ups, Unternehmen, Shops, Werkstätten, Büros oder Co-Working-Spaces.*

## 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 + 27.000 m<sup>2</sup> Grün- und Freiflächen
- 22 Bauplätze
- Rund 250.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
- Davon rund 190.000 m<sup>2</sup> für Wohnen (1.900 Wohnungen; Miete/Eigentum, freifinanziert/gefördert)
- Und rund 60.000 m<sup>2</sup> für Nicht-Wohnnutzungen (Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen)
- Davon sind rund 21.000 m<sup>2</sup> für Schuleinrichtungen und 39.000 m<sup>2</sup> für Büro- und Gewerbeflächen geplant

### DIE FAKTEN

Städtebaulicher Masterplan

- SUPERBLOCK ZT GmbH (Städtebau und Architektur)
- YEWOLandscapes e. U. (Landschafts- & Freiraumplanung)

### NACHHALTIGE PLANUNG

- Kompakte Bauweise und kurze Quartierswege
- Weitgehende Autofreiheit im Inneren des Areales
- Top-Verkehrsanbindung (S-Bahn, U1 Hauptbahnhof, Bus, Fahrrad, Auto)
- Zahlreiche Klimaresilienz-Maßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen)
- Klimaneutrale Versorgung mittels erneuerbaren Energien (Erdwärme, Fernwärme und Photovoltaik)
- Umweltschonender Umgang mit Ressourcen



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

**Vielfältiges und naturnahes Leben  
im neuen VILLAGE IM DRITTEN.**

# AUToFREI. UMWELTFREUNDLICH. ZEITSPAREND.

ZUKUNFTSWEISENDE MOBILITÄT BEDEUTET EINFACHE ERREICHBARKEIT, OPTIMALE ANBINDUNG AN DAS STÄDTISCHE RAD- UND FUSSWEGENETZ UND NUTZUNG VON CAR-SHARING-MODELLEN.

Innerhalb des VILLAGE sind die Wege entsprechend kurz. Denn der öffentliche Raum gehört hier vor allem den FußgängerInnen und RadfahrerInnen und wird weitgehend autofrei gestaltet werden.

Darüber hinaus ist das VILLAGE IM DRITTEN durch die Nähe zur S-Bahn, diversen Straßenbahnlinien, einer geplanten Busverbindung und dem 5 Gehminuten entfernten Hauptbahnhof sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.





# LOKAL. ERNEUERBAR. KLIMANEUTRAL.

**IM VILLAGE 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. Geplant ist 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. Außerdem bieten sie die Möglichkeit zur Temperierung, also der moderaten Abkühlung sämtlicher Wohnungen und beugen somit städtischen Hitzeinseln vor. 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren.



2022 © Copyright. All rights reserved.

ASPANGGRÜNDE QUARTIERENTWICKLUNG GMBH  
 ARE AUSTRIAN REAL ESTATE DEVELOPMENT GMBH  
 Trabrennstraße 2b, 1020 Wien, Österreich  
 T +43 1 7120 742-0 | info@villageimdritten.at

Visualisierungen: © SUPERBLOCK ZT GmbH  
 Concept & Design: © REAL ESTATE IDENTITY | real-estate-identity.at  
 Fotorechte: Kai Wenzel, Stocksy, Getty Images;

Disclaimer: Alle Informationen, Angaben, Pläne und Visualisierungen in dieser Broschüre sind unverbindlich. Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Planungsstand repräsentieren und im Zuge der weiteren Planungs- und Ausführungsphase variieren können. 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.

**ARE**  
 AUSTRIAN REAL ESTATE

## INSPIRIEREND. VIBRIEREND. MOTIVIEREND.

Die ARE Austrian Real Estate ist ein auf Büro-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften spezialisierter Immobilienkonzern und steht im Eigentum der BIG (Bundesimmobiliengesellschaft). Das Portfolio der ARE umfasst rund 560 Bestandsliegenschaften sowie 40 Projekte in Entwicklung.

Als Vermieterin von rund 1,7 Mio. m<sup>2</sup> Gebäudefläche mit einem Verkehrswert von rund 3 Mrd. Euro steht die ARE für ein Höchstmaß an Stabilität, Sicherheit und Individualität – sowohl für öffentliche als auch private KundInnen.

Neben der laufenden Bewirtschaftung und Optimierung des Immobilien-Portfolios, ist die ARE in den vergangenen Jahren insbesondere in der Quartiers- und Stadtteilentwicklung zu einer festen Größe geworden. Die Entwicklung attraktiver Stadtteile mit durchdachter Infrastruktur zählt zu ihren Kernkompetenzen. Ziel ist es gemeinsam mit StakeholderInnen und PartnerInnen lebenswerte Wohnquartiere zu realisieren, die den Ansprüchen der Zukunft gerecht werden.

Mit der Konzernmutter BIG können darüber hinaus Synergien im Bereich Bildungs- und Universitätsbau geschaffen werden. Aktuell befindet sich eine Vielzahl großvolumiger Quartiersentwicklungen in Österreichs Landeshauptstädten in Entwicklung.

Mit Trillple, Vienna Twentytwo, Wildgarten, den Reininghausgründen Q12 oder auch VILLAGE IM DRITTEN werden neue Akzente in der Quartiers- und Stadtteilentwicklung gesetzt. Über allen Aktivitäten steht die nachhaltige Weiterentwicklung des Unternehmens.

Die ARE versteht darunter eine ganzheitliche Betrachtungsweise, die weit über die klassische Mehrjahresplanung hinausgeht und die Absicherung und Erweiterung ihrer Immobilienstandorte im Fokus hat.

Tag für Tag setzen MitarbeiterInnen ganzheitliches Denken in die Tat um „Offen für neue Perspektiven“ zu sein, ist daher gelebte Praxis für die ARE.



# VILLAGE IM DRITTEN

Eine Quartiersentwicklung von



In Zusammenarbeit mit



ASPANGGRÜNDE QUARTIERENTWICKLUNG GMBH  
Trabrennstraße 2b, 1020 Wien

[villageimdritten.at](http://villageimdritten.at)