

## Top moderne Bürofläche im VILLAGE WORKS



**Objektnummer: 7432**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	941,24 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaltmiete (netto)</b>	17.507,06 €
<b>Kaltmiete</b>	20.226,23 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	18,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.719,17 €
<b>USt.:</b>	4.045,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

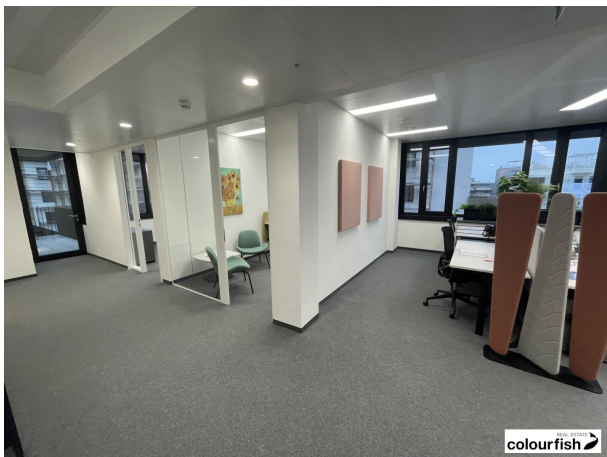
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



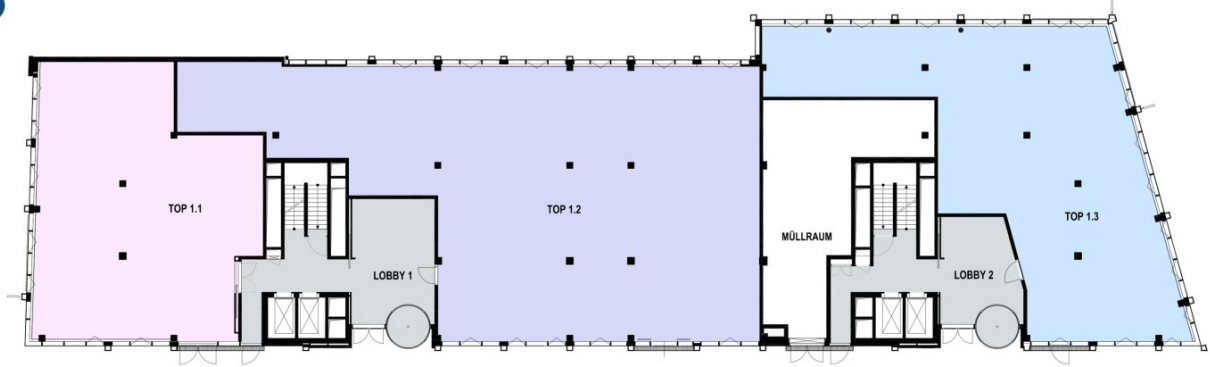
**Andrea Fiedler**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien





# VILLAGE WORKS



Adolf-Blamauer-Gasse 25, 1030 Wien  
[www.villageimdritten.at/works](http://www.villageimdritten.at/works)

Lage im Quartier



## 1. Obergeschoß, Gesamtfläche 889,46 m<sup>2</sup>

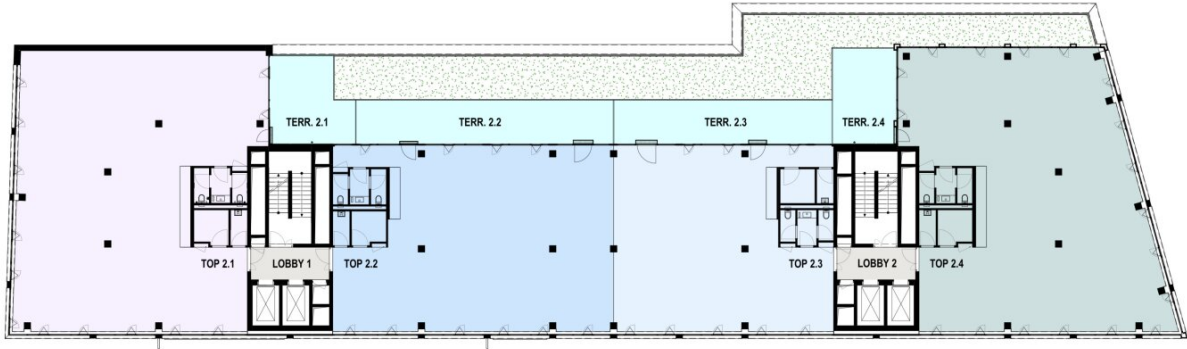
Top 1.1		Top 1.2		Top 1.3	
Mietfläche Gewerbe	Flächen	Mietfläche Gewerbe	Flächen	Mietfläche Gewerbe	Flächen
	204,60 m <sup>2</sup>		426,86 m <sup>2</sup>		258,00 m <sup>2</sup>

**VILLAGE  
IMDRITTEN**

Flächenangaben basieren auf dem zeitigen Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelerebauern sind Naturmaße zu nehmen. \*Abweichende Raumhöhen siehe Bau- und Ausstattungsberechnung. Planstand: 03.02.2023

REAL ESTATE  
**colourfish**

# VILLAGE WORKS



Adolf-Blamauer-Gasse 25, 1030 Wien  
www.villageimdritten.at/works

Lage im Quartier



## 2. Obergeschoß, Gesamtfläche 849,73 m<sup>2</sup>, max. 80 Personen

### Top 2.1

	Flächen
Bürofläche	253,07 m <sup>2</sup>
Terrasse	25,49 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	25 Personen

### Top 2.2

	Flächen
Bürofläche	197,67 m <sup>2</sup>
Terrasse	42,94 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	15 Personen

### Top 2.3

	Flächen
Bürofläche	155,09 m <sup>2</sup>
Terrasse	36,46 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	15 Personen

### Top 2.4

	Flächen
Bürofläche	243,91 m <sup>2</sup>
Terrasse	23,11 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	25 Personen

### Lobbys

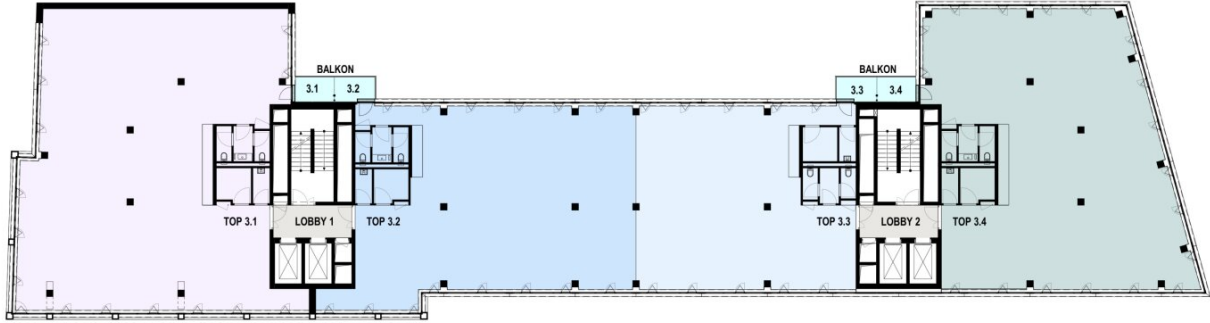
	Flächen
Lobby1	9,75 m <sup>2</sup>
Lobby2	9,75 m <sup>2</sup>

**VILLAGE  
IMDRITTEN**

Flächenangaben basieren auf dem zeitigen Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelerebauern sind Naturmaße zu nehmen. \*Abweichende Raumhöhen siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Planstand: 03.02.2023

REAL ESTATE  
**colourfish**

# VILLAGE WORKS



Adolf-Blamauer-Gasse 25, 1030 Wien  
www.villageimdritten.at/works

Lage im Quartier



## 3. Obergeschoß, Gesamtfläche 882,41 m<sup>2</sup>, max. 80 Personen

### Top 3.1

	<b>Flächen</b>
Bürofläche	284,93 m <sup>2</sup>
Balkon	3,92 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	25 Personen

### Top 3.2

	<b>Flächen</b>
Bürofläche	203,38 m <sup>2</sup>
Balkon	3,85 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	15 Personen

### Top 3.3

	<b>Flächen</b>
Bürofläche	153,14 m <sup>2</sup>
Balkon	3,85 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	15 Personen

### Top 3.4

	<b>Flächen</b>
Bürofläche	240,96 m <sup>2</sup>
Balkon	3,92 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	25 Personen

### Lobbys

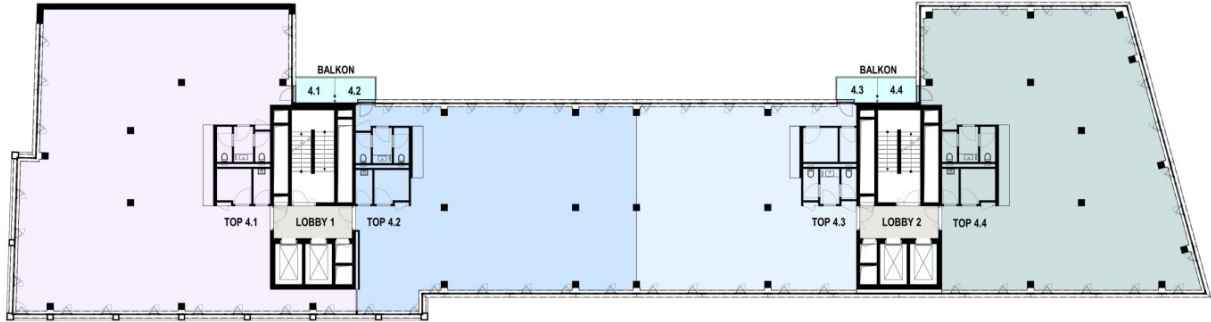
	<b>Flächen</b>
Lobby1	9,75 m <sup>2</sup>
Lobby2	9,75 m <sup>2</sup>

**VILLAGE  
IMDRITTEN**

Flächenangaben basieren auf der zeitigen Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelereignisse sind Naturmaße zu nehmen. \*Abweichende Raumhöhen siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Planstand: 03.02.2023

REAL ESTATE  
**colourfish**

# VILLAGE WORKS



Adolf-Blamauer-Gasse 25, 1030 Wien  
www.villageimdritten.at/works

Lage im Quartier



## 4. Obergeschoß, Gesamtfläche 882,69 m<sup>2</sup>, max. 80 Personen

### Top 4.1

	<b>Flächen</b>
Bürofläche	288,58 m <sup>2</sup>
Balkon	3,92 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	25 Personen

### Top 4.2

	<b>Flächen</b>
Bürofläche	200,01 m <sup>2</sup>
Balkon	3,85 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	15 Personen

### Top 4.3

	<b>Flächen</b>
Bürofläche	153,14 m <sup>2</sup>
Balkon	3,85 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	15 Personen

### Top 4.4

	<b>Flächen</b>
Bürofläche	240,96 m <sup>2</sup>
Balkon	3,92 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	25 Personen

### Lobbys

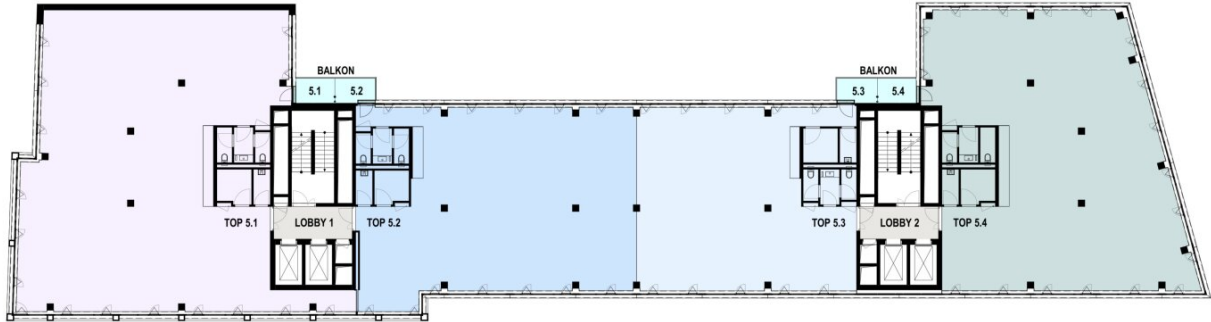
	<b>Flächen</b>
Lobby1	9,75 m <sup>2</sup>
Lobby2	9,75 m <sup>2</sup>

**VILLAGE  
IMDRITTEN**

Flächenangaben basieren auf dem zeitigen Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelereignisse sind Naturmaße zu nehmen. \*Abweichende Raumhöhen siehe Bau- und Ausstattungsberechnung. Planstand: 03.02.2023

REAL ESTATE  
**colourfish**

# VILLAGE WORKS



Adolf-Blamauer-Gasse 25, 1030 Wien  
www.villageimdritten.at/works

Lage im Quartier



## 5. Obergeschoß, Gesamtfläche 882,69 m<sup>2</sup>, max. 80 Personen

### Top 5.1

	<b>Flächen</b>
Bürofläche	288,58 m <sup>2</sup>
Balkon	3,92 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	25 Personen

### Top 5.2

	<b>Flächen</b>
Bürofläche	200,01 m <sup>2</sup>
Balkon	3,85 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	15 Personen

### Top 5.3

	<b>Flächen</b>
Bürofläche	153,14 m <sup>2</sup>
Balkon	3,85 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	15 Personen

### Top 5.4

	<b>Flächen</b>
Bürofläche	240,96 m <sup>2</sup>
Balkon	3,92 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	25 Personen

### Lobbys

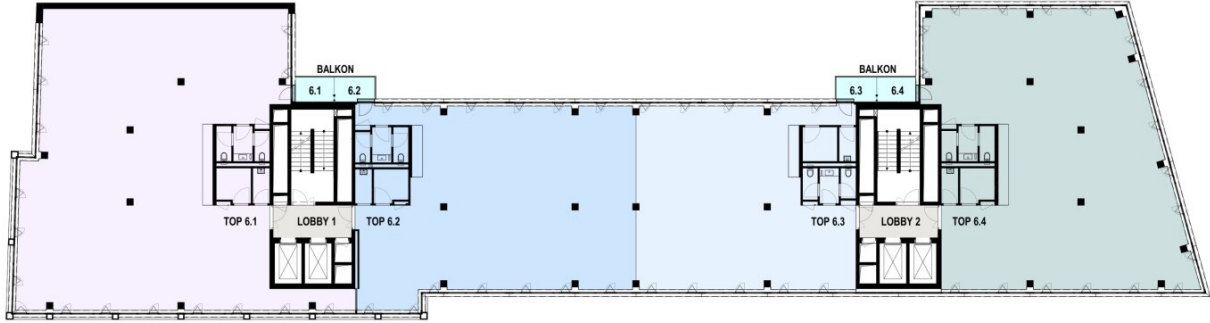
	<b>Flächen</b>
Lobby1	9,75 m <sup>2</sup>
Lobby2	9,75 m <sup>2</sup>

**VILLAGE  
DRIITTEN**

Flächenangaben basieren auf dem zeitigen Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelereignisse sind Naturmaße zu nehmen. \*Abweichende Raumhöhen siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Planungsstand: 03.02.2023

REAL ESTATE  
**colourfish**

# VILLAGE WORKS



Adolf-Blamauer-Gasse 25, 1030 Wien  
www.villageimdritten.at/works

Lage im Quartier



## 6. Obergeschoß, Gesamtfläche 882,69 m<sup>2</sup>, max. 80 Personen

### Top 6.1

	<b>Flächen</b>
Bürofläche	288,58 m <sup>2</sup>
Balkon	3,92 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	25 Personen

### Top 6.2

	<b>Flächen</b>
Bürofläche	200,01 m <sup>2</sup>
Balkon	3,85 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	15 Personen

### Top 6.3

	<b>Flächen</b>
Bürofläche	153,14 m <sup>2</sup>
Balkon	3,85 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	15 Personen

### Top 6.4

	<b>Flächen</b>
Bürofläche	240,96 m <sup>2</sup>
Balkon	3,92 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	25 Personen

### Lobbys

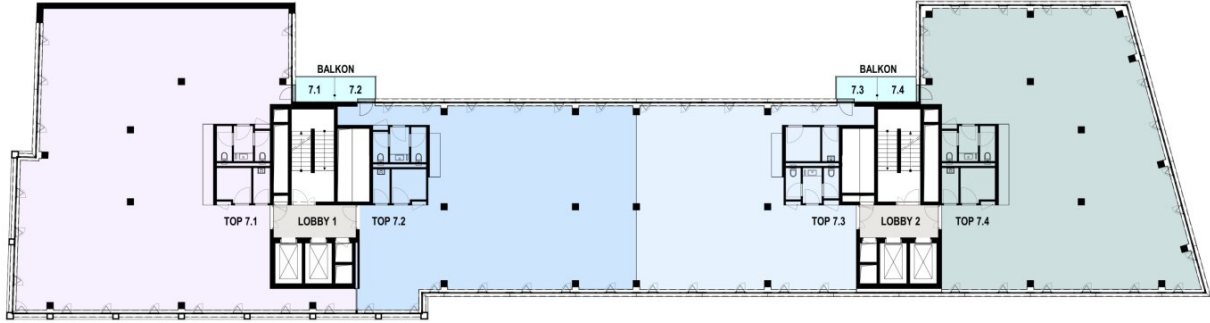
	<b>Flächen</b>
Lobby1	9,75 m <sup>2</sup>
Lobby2	9,75 m <sup>2</sup>

**VILLAGE  
IMDRITTEN**

Flächenangaben basieren auf dem zeitigen Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelereignisse sind Naturmaße zu nehmen. \*Abweichende Raumhöhen siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Planungsstand: 03.02.2023

REAL ESTATE  
**colourfish**

# VILLAGE WORKS



Adolf-Blamauer-Gasse 25, 1030 Wien  
www.villageimdritten.at/works

Lage im Quartier



## 7. Obergeschoß, Gesamtfläche 874,49 m<sup>2</sup>, max. 80 Personen

### Top 7.1

	Flächen
Bürofläche	288,58 m <sup>2</sup>
Balkon	3,92 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	25 Personen

### Top 7.2

	Flächen
Bürofläche	195,65 m <sup>2</sup>
Balkon	3,85 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	15 Personen

### Top 7.3

	Flächen
Bürofläche	149,30 m <sup>2</sup>
Balkon	3,85 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	15 Personen

### Top 7.4

	Flächen
Bürofläche	240,96 m <sup>2</sup>
Balkon	3,92 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	25 Personen

### Lobbys

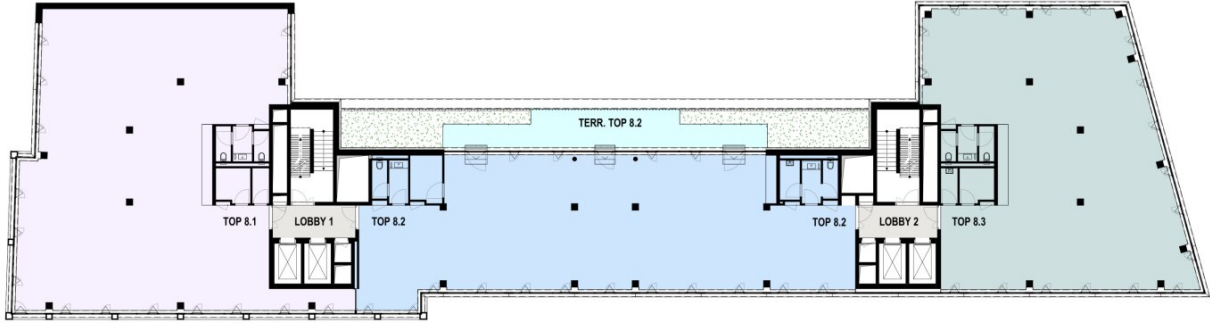
	Flächen
Lobby1	10,28 m <sup>2</sup>
Lobby2	9,75 m <sup>2</sup>

**VILLAGE  
DRIITTEN**

Flächenangaben basieren auf dem zeitigen Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelereibauten sind Naturmaße zu nehmen. \*Abweichende Raumhöhen siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Planungsstand: 03.02.2023

REAL ESTATE  
**colourfish**

# VILLAGE WORKS



Adolf-Blamauer-Gasse 25, 1030 Wien  
www.villageimdritten.at/works

Lage im Quartier



## 8. Obergeschoß, Gesamtfläche 782,55 m<sup>2</sup>, max. 80 Personen

### Top 8.1

	Flächen
Bürofläche	288,40 m <sup>2</sup>
Terrasse	- m <sup>2</sup>
Max. Belegung	25 Personen

### Top 8.2

	Flächen
Bürofläche	253,19 m <sup>2</sup>
Terrasse	38,45 m <sup>2</sup>
Max. Belegung	30 Personen

### Top 8.3

	Flächen
Bürofläche	240,96 m <sup>2</sup>
Terrasse	- m <sup>2</sup>
Max. Belegung	25 Personen

### Lobbys

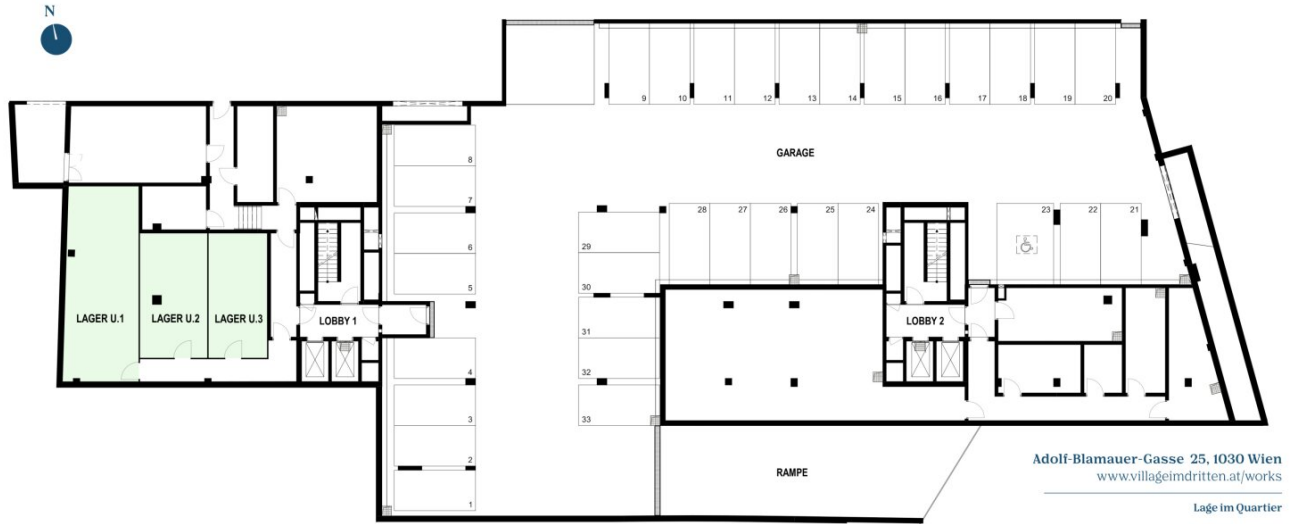
	Flächen
Lobby1	10,28 m <sup>2</sup>
Lobby2	9,75 m <sup>2</sup>

**VILLAGE  
IMDRITTEN**

Flächenangaben basieren auf dem zeitigen Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelereignisse sind Naturmaße zu nehmen. \*Abweichende Raumhöhen siehe Bau- und Ausstattungsschreibung. Planungsstand: 03.02.2023

REAL ESTATE  
**colourfish**

# VILLAGE WORKS



Untergeschoß

Adolf-Blamauer-Gasse 25, 1030 Wien  
[www.villageimdrinnen.at/works](http://www.villageimdrinnen.at/works)

Lage im Quartier

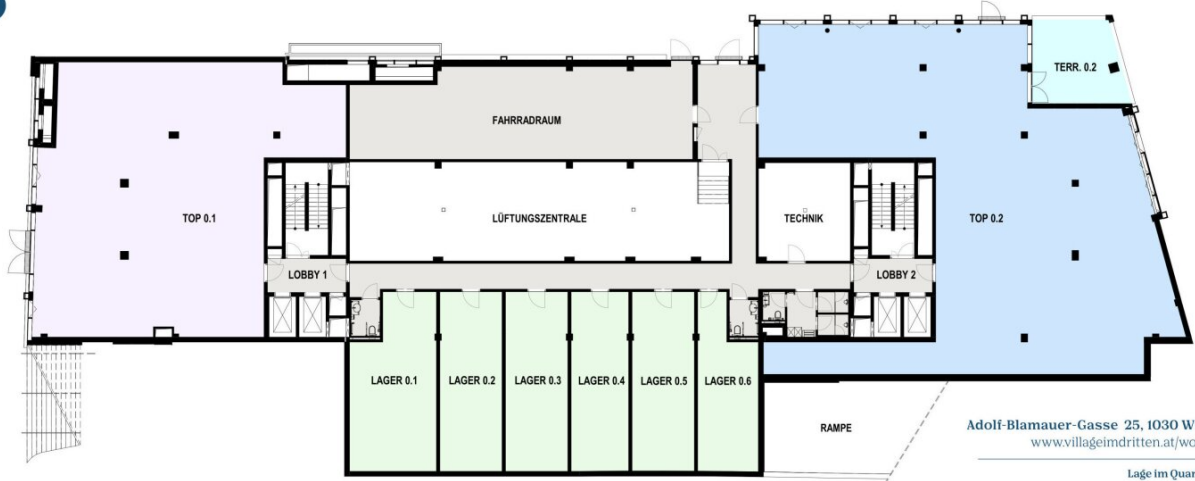


**VILLAGE  
IMDRITTEN**

Flächenangaben basieren auf dem zeitigen Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelerebauern sind Naturmaße zu nehmen. \*Abweichende Raumhöhen siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Planstand: 03.02.2023

REAL ESTATE  
**colourfish**

# VILLAGE WORKS



Adolf-Blamauer-Gasse 25, 1030 Wien  
[www.villageimdrinnen.at/works](http://www.villageimdrinnen.at/works)

Lage im Quartier



Erdgeschoss, Gesamtfläche 614,63 m<sup>2</sup>

## Top 0.1

Mietfläche Gewerbe 254,87 m<sup>2</sup>

## Top 0.2

Mietfläche Gewerbe 359,76 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 27,67 m<sup>2</sup>

**VILLAGE  
IMDRITTEN**

Flächenangaben basieren auf dem zeitigen Planungstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelkatalogen sind Naturmaße zu nehmen. \*Abweichende Raumhöhen siehe Bau- und Ausstattungsberechnung. Planstand: 03.02.2023

REAL ESTATE  
**colourfish**

## Objektbeschreibung

**VILLAGE WORKS** ist Teil der groß angelegten Quartiersentwicklung **VILLAGE IM DRITTEN** im 3. Wiener Gemeindebezirk. Das Projekt vereint Wohnen, Arbeiten, Handel, Gastronomie, Bildung und großzügige Grünflächen zu einem lebendigen, nachhaltig geplanten Stadtquartier. Kurze Wege, eine hohe Aufenthaltsqualität und ein klimafreundliches Gesamtenergiekonzept machen das Quartier zu einem zukunftsorientierten Standort für moderne Unternehmen.

Das Bürogebäude umfasst rund 7.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche, verteilt auf neun Obergeschoße. Die Büroebenen sind offen konzipiert und bieten pro Regelgeschoß bis zu 880 m<sup>2</sup> flexibel gestaltbare Mietfläche. Dadurch lassen sich unterschiedlichste Arbeits- und Organisationsformen umsetzen – von klassischen Einzel- und Gruppenbüros bis hin zu großzügigen Open-Space-Konzepten.

Im Erdgeschoß sowie im 1. Obergeschoß befinden sich attraktive Gewerbe- und Gastronomieflächen mit direkten, ebenerdigen Zugängen, die zur urbanen Belebung des Quartiers beitragen.

Der Standort überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die S-Bahn-Station St. Marx, mehrere Straßenbahnlinien (u. a. Linie 18) sowie die U-Bahn-Linien U1 und U3 befinden sich in fußläufiger bzw. kurzer Distanz. Der Wiener Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar, die Wiener Innenstadt (Stephansplatz) liegt nur rund fünf Minuten mit der U1 entfernt.

Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse A23 und A4 besteht zudem eine schnelle Verbindung zum Flughafen Wien-Schwechat und zum überregionalen Straßennetz. Damit bietet **VILLAGE WORKS** optimale Voraussetzungen für einen gut erreichbaren, urbanen Bürostandort.

### verfügbare Bürofläche/Konditionen:

3.OG: ca. 882,41 m<sup>2</sup> - netto € 18,60/m<sup>2</sup>/Monat - ca. 15 m<sup>2</sup> Terrasse

### zusätzlich verfügbare Büroflächen/Konditionen:

4.OG: ca. 942 m<sup>2</sup> - inkl. ca. 15 m<sup>2</sup> Terrasse

5.OG: ca. 942 m<sup>2</sup> - inkl. ca. 15 m<sup>2</sup> Terrasse

6.OG: ca. 942 m<sup>2</sup> - inkl. ca. 15 m<sup>2</sup> Terrasse

7.OG: ca. 933 m<sup>2</sup> - inkl. ca. 15 m<sup>2</sup> Terrasse

8.OG: ca. 835 m<sup>2</sup> - inkl. ca. 38 m<sup>2</sup> Terrasse

Die Flächen in den Regelgeschossen sind jeweils **teilbar ab ca. 160 m<sup>2</sup>**.

Nettomiete/Monat/m<sup>2</sup>: ab €17,50 (je nach Stockwerkslage)

Terrassen Nettomiete/Monat/m<sup>2</sup>: € 4,00

Betriebskosten/m<sup>2</sup>: netto € 5,90 inkl. Heizung & Kühlung

**verfügbare Geschäftsflächen/Konditionen:**

EG. Top 0.1: ca. 272 m<sup>2</sup>

EG. Top 0.1: ca. 384 m<sup>2</sup> - inkl. ca. 28 m<sup>2</sup> Terrasse

1.OG: ca. 218 m<sup>2</sup>

Nettomiete/Monat/m<sup>2</sup>: ab €17,50

33 PKW-Stellplätze zu je € 205,00 netto

Lagerflächen: Nettomiete/Monat/m<sup>2</sup>: netto € 10,00 inkl. Betriebskosten

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

**Ausstattung und Highlights:**

- Repräsentative Lobby mit modernem Zutritts- und Sicherheitskonzept
- Flexible Raumgestaltung dank Doppelboden und Ausbauraster von 1,35 m
- 2,80 m Raumhöhe in den Büroflächen für ein angenehmes Raumgefühl
- Heiz- und Kühldecken in Kombination mit mechanischer Be- und Entlüftung
- Mindestluftwechsel von 35 m<sup>3</sup>/h pro Person für hohe Luftqualität
- Energieeffiziente Beleuchtung und außenliegender Sonnenschutz

- Klimafreundliche Energieversorgung über Erdwärme, Fernwärme und Photovoltaik
- Intelligente Haustechnik mit raumweiser Steuerung von Temperatur, Lüftung, Sonnenschutz und Beleuchtung über ein Bus-System
- Zutrittskontrollsystem für Büro- und Allgemeinbereiche
- PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Großzügige Fahrradabstellplätze mit Duscmöglichkeiten

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

S-Bahn: Bahnhof St. Marx, Quartier Belvedere

U-Bahn: U1, U3

Straßenbahn: 18, 71, O

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap