

## 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>	882,41 m²
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaltmiete (netto)</b>	16.412,83 €
<b>Kaltmiete</b>	19.060,06 €
<b>Miete / m²</b>	18,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.647,23 €
<b>USt.:</b>	3.812,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

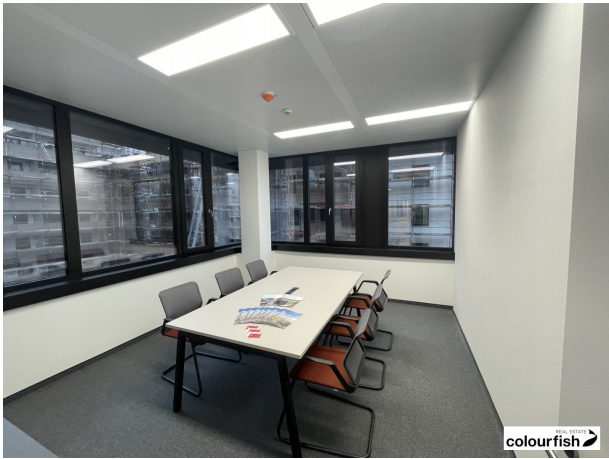
## Ihr Ansprechpartner

**Andrea Fiedler**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 468 56 10

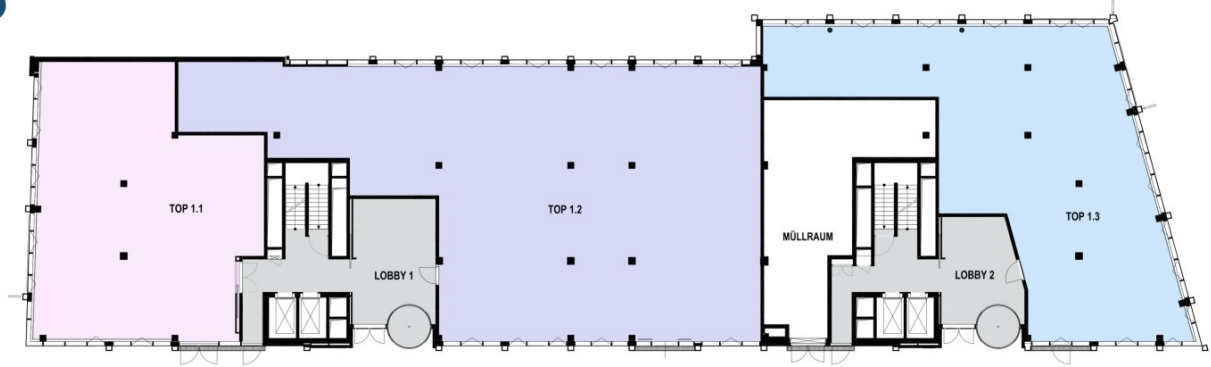
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# 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

Mietfläche Gewerbe  
 Flächen  
 204,60 m<sup>2</sup>

### Top 1.2

Mietfläche Gewerbe  
 Flächen  
 426,86 m<sup>2</sup>

### Top 1.3

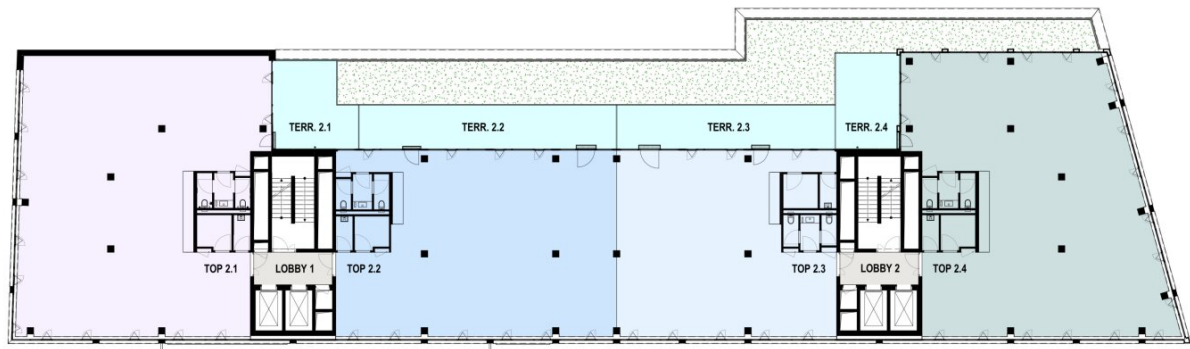
Mietfläche Gewerbe  
 Flächen  
 258,00 m<sup>2</sup>

**VILLAGE  
IMDRITTEN**

Flächenangaben basieren auf der zeitigen Planung und können ausbaufähig sein. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbeldimensionen sind Naturmaße zu nehmen. \* Abweichende Raumhöhe 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



## 2. Obergeschoß, Gesamtfläche 849,73 m², max. 80 Personen

### Top 2.1

	Flächen
Bürofläche	253,07 m²
Terrasse	25,49 m²
Max. Belegung	25 Personen

### Top 2.2

	Flächen
Bürofläche	197,67 m²
Terrasse	42,94 m²
Max. Belegung	15 Personen

### Top 2.3

	Flächen
Bürofläche	155,09 m²
Terrasse	36,46 m²
Max. Belegung	15 Personen

### Top 2.4

	Flächen
Bürofläche	243,91 m²
Terrasse	23,11 m²
Max. Belegung	25 Personen

### Lobbys

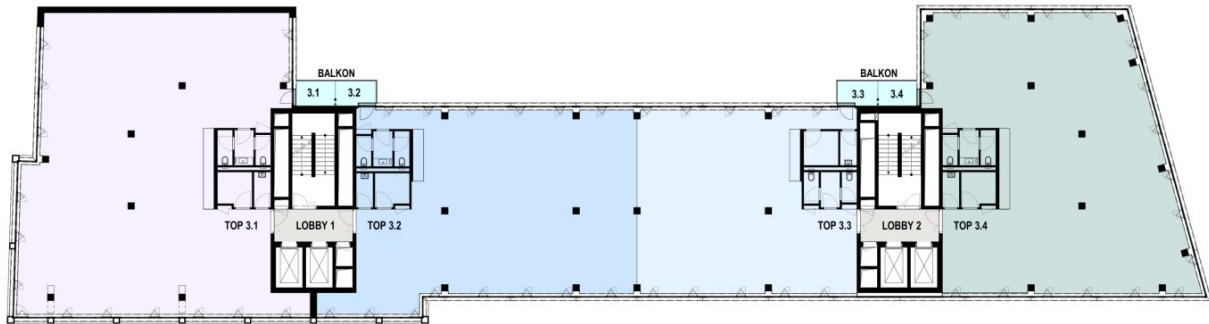
	Flächen
Lobby1	9,75 m²
Lobby2	9,75 m²

**VILLAGE  
IMDRITTEN**

Flächenangaben basieren auf dem zeitigen Planungszustand und können ausbaufähig/bedingt geringfügig abgeändert werden. Anzustreben gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelfertigbauten sind Naturmaße zu nehmen. \* Abweichende Raumhöhe 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

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

### Top 3.2

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

### Top 3.3

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

### Top 3.4

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

### Lobbys

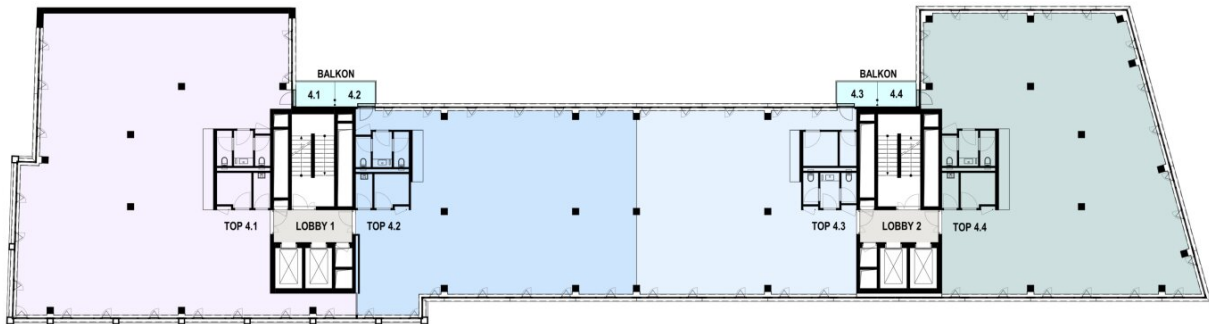
	Flächen
Lobby1	9,75 m <sup>2</sup>
Lobby2	9,75 m <sup>2</sup>

**VILLAGE  
IMDRITTEN**

Flächenangaben basieren auf dem zeitigen Planungsstand und können ausbaufähig/bedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbeldimensionen sind Naturmaße zu nehmen. \* Abweichende Raumhöhe 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

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

### Top 4.2

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

### Top 4.3

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

### Top 4.4

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

### Lobbys

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

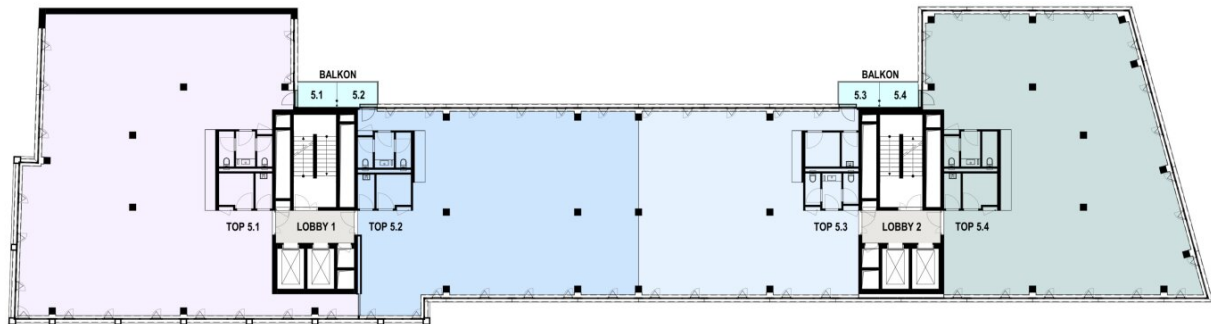
**VILLAGE  
IMDRITTEN**

Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausbaufähig/bedingt geringfügig abgeändert werden. Anzustreben gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördensauflagen, bautechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbeldimensionen sind Naturmaße zu nehmen. \* Abweichende Raumhöhe 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



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

### Top 5.1

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

### Top 5.2

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

### Top 5.3

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

### Top 5.4

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

### Lobbys

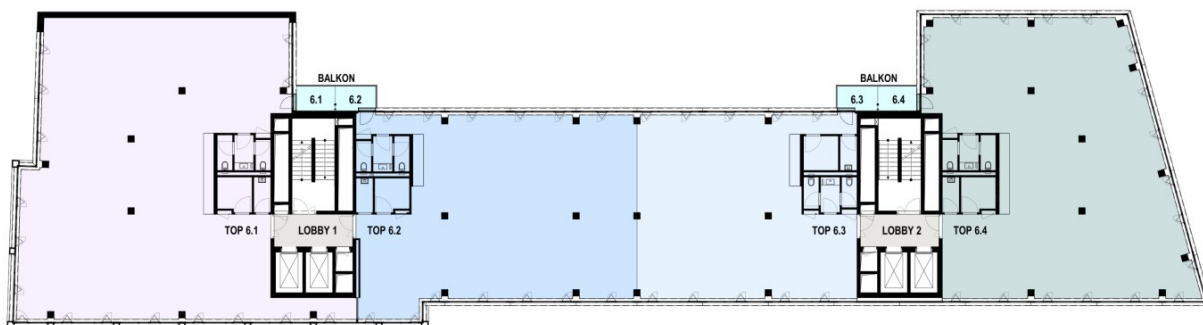
	Flächen
Lobby1	9,75 m <sup>2</sup>
Lobby2	9,75 m <sup>2</sup>

**VILLAGE  
IMDRITTEN**

Flächenangaben basieren auf dem zeitigen Planungsstand und können ausführend bedingt geringfügig abgeändert werden. Anzustreben gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördensauflagen, bautechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelfertigbauten sind Naturmaße zu nehmen. \* Abweichende Raumhöhe 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



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

### Top 6.1

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

### Top 6.2

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

### Top 6.3

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

### Top 6.4

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

### Lobbys

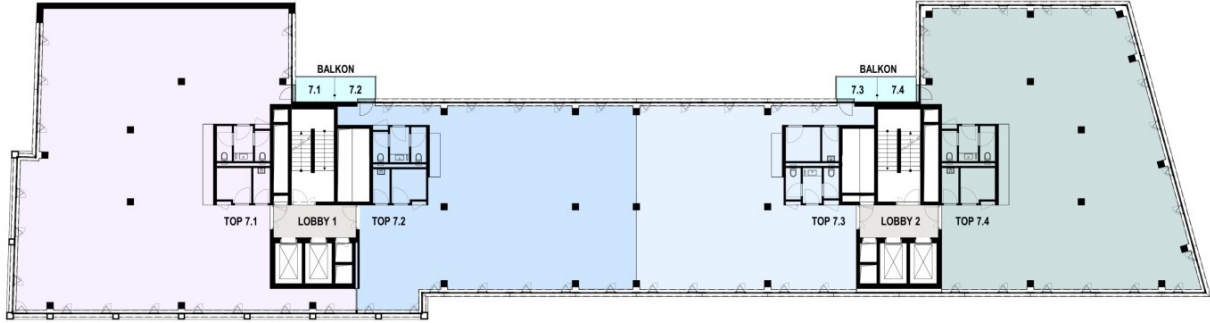
	Flächen
Lobby1	9,75 m <sup>2</sup>
Lobby2	9,75 m <sup>2</sup>

**VILLAGE  
IMDRITTEN**

Flächenangaben basieren auf dem zeitigen Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Anzustreben gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbeldimensionen sind Naturmaße zu nehmen. \* Abweichende Raumhöhe 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



## 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

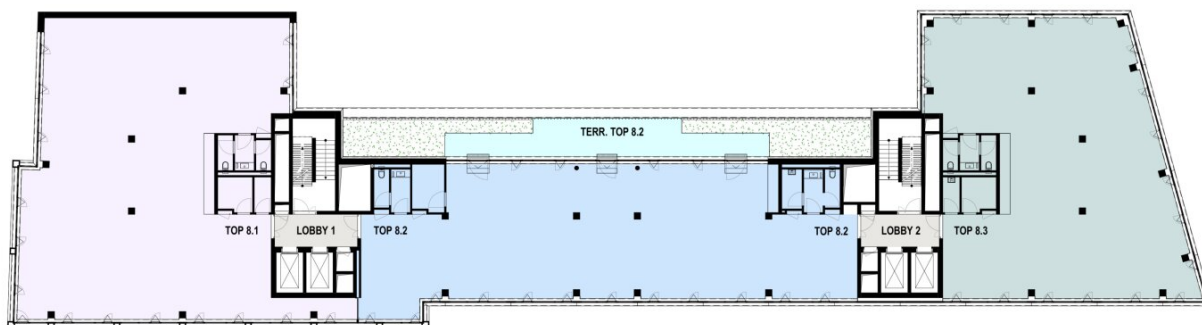
	Flächen
Lobby1	10,28 m <sup>2</sup>
Lobby2	9,75 m <sup>2</sup>

**VILLAGE  
IMDRITTEN**

Flächenangaben basieren auf dem zeitigen Planungsstand und können ausbaufähig/bedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möblierungen sind Naturmaße zu nehmen. \* Abweichende Raumhöhe siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Planstand: 01.02.2023

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>

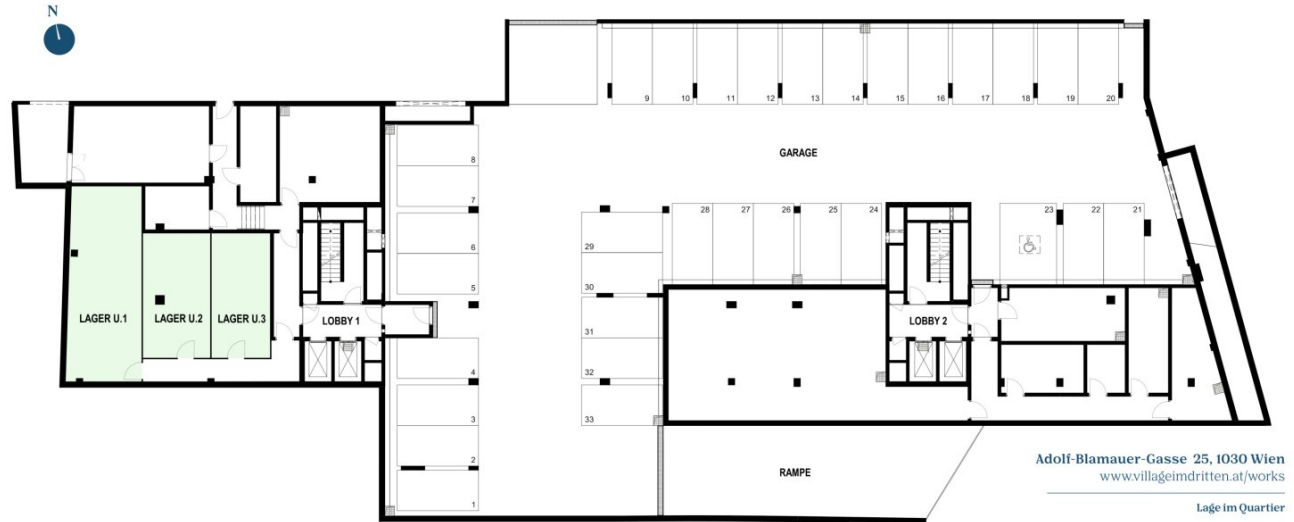
**VILLAGE  
IMDRITTEN**

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

REAL ESTATE  
**colourfish**



# VILLAGE WORKS



Untergeschoß

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

Lage im Quartier



VILLAGE  
IMDRITTEN

Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Anzustreift gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördensauflagen, bautechnischer und konstruktiver Erkenntnisse vorbehalten. Für Möbeldimensionen sind Naturmaße zu nehmen. \* Abweichende Raumhöhe siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Planstand: 03.02.2023

REAL ESTATE  
colourfish

Top 0.1	Flächen	25,487 m²	Mietfläche Gewerbe
Top 0.2	Flächen	359,76 m²	Mietfläche Gewerbe
			Terrasse
			27,67 m²

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



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

**WORKS**  
VILLAGE

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:

2.OG: ca. 906 m<sup>2</sup> - inkl. ca. 128 m<sup>2</sup> Terrasse

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 Duschmöglichkeiten

### **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