Geschäftsfläche/Gastrofläche im VILLAGE WORKS



Objektnummer: 7601

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	383,75 m²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaltmiete (netto)	6.715,63 €
Kaltmiete	8.975,92 €
Miete / m²	17,50 €
Betriebskosten:	2.260,29 €
USt.:	1.795,19 €

Provisionsangabe:

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





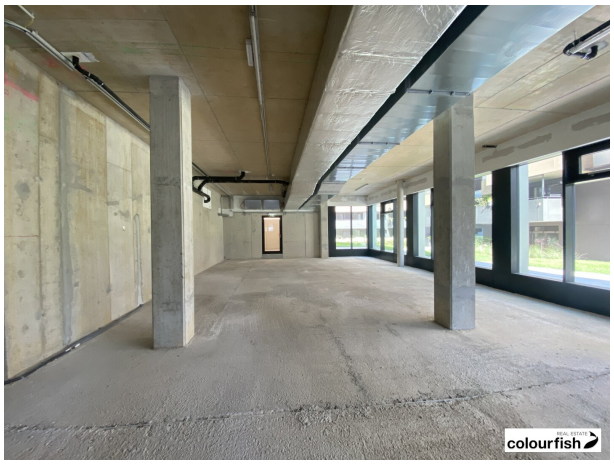












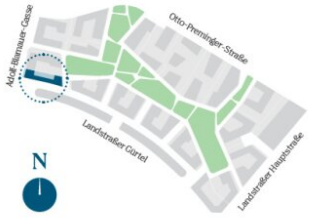


Top 0.2

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

	Flächen
Mietfläche Gewerbe	359,76 m²
Terrasse	27,67 m²

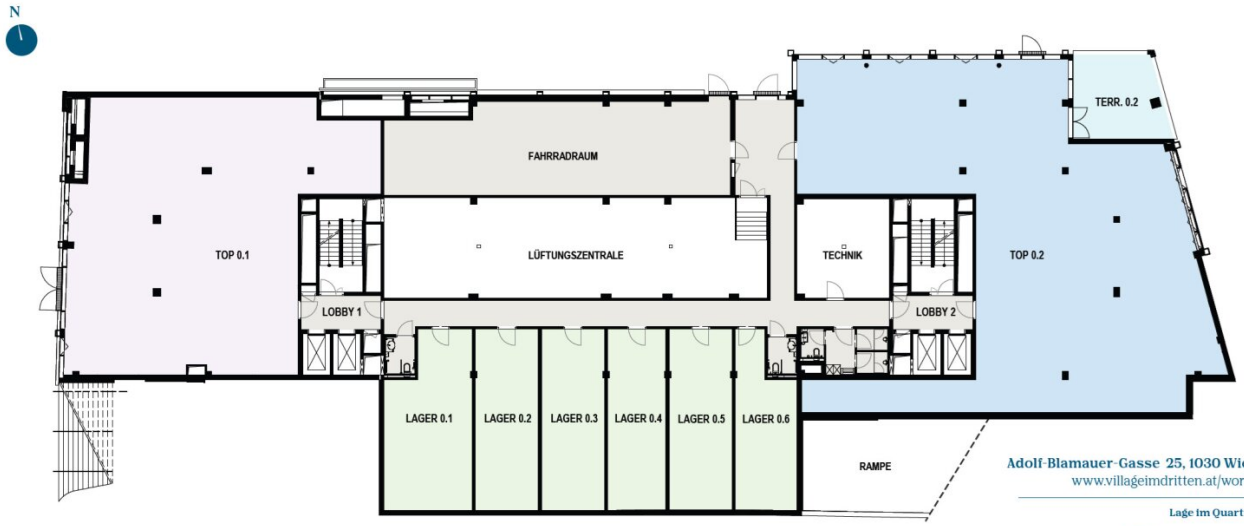
Lage im Quartier





REAL ESTATE colourfish

VILLAGE
WORKS



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

Lage im Quartier



Erdgeschoß, Gesamtfläche 614,63 m²

Top 0.1

	Flächen
Mietfläche Gewerbe	254,87 m²

Top 0.2

	Flächen
Mietfläche Gewerbe	359,76 m²
Terrasse	27,67 m²

VILLAGE IM DRITTEN

Flächenangaben basieren auf derzeitigem 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 Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. * Abweichende Raumhöhe siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung. 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.

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

Ihr Standort im neuen Zentrum Wiens

Im neuen Stadtteil entstehen rund 2.000 Wohnungen für etwa 4.000 Bewohner, ergänzt durch moderne Büroflächen und Bildungseinrichtungen.

Diese hohe Dichte an Menschen, gepaart mit einem urbanen, klimafreundlichen Konzept, macht die Erdgeschossflächen zu einer exzellenten Adresse für Nahversorger, Cafés, Restaurants oder Dienstleister.

Verfügbare Gewerbefläche/Konditionen:

EG Top 0.2: ca. 383,75 m² - mit Gastroeignung - netto € 17,50/m²/Monat + 27,67 m² Terrasse - netto € 4/m²

Die Fläche wird als Edelrohbau übergeben.

Zusätzlich verfügbare Gewerbeflächen/Konditionen:

EG. Top 0.1: ca. 272 m²

1.OG: ca. 218 m

Nettomiete/Monat/m²: ab € 17,50

Zusätzlich verfügbare Büroflächen/Konditionen:

4.OG: ca. 942 m² - inkl. ca. 15 m² Terrasse

5.OG: ca. 942 m² - inkl. ca. 15 m² Terrasse

6.OG: ca. 942 m² - inkl. ca. 15 m² Terrasse

7.OG: ca. 933 m² - inkl. ca. 15 m² Terrasse

8.OG: ca. 835 m² - inkl. ca. 38 m² Terrasse

Die Flächen in den Regelgeschossen sind jeweils **teilbar ab ca. 160 m².**

Nettomiete/Monat/m²: ab € 17,50 (je nach Stockwerkslage)

Terrassen Nettomiete/Monat/m²: € 4,00

Betriebskosten/m²: netto € 5,90 inkl. Heizung & Kühlung

33 PKW-Stellplätze zu je € 205,00 netto

verfügbare Lagerflächen:

Nettomiete/Monat/m²: netto € 12,00 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 m³/h pro Person für hohe Luftqualität

- ÖGNI Platin Vorzertifiziert
- 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

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.

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