

## Geschäftsfläche im VILLAGE WORKS



**Objektnummer: 7602**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	271,86 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.715,63 €
<b>Kaltmiete</b>	8.975,92 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	24,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.260,29 €
<b>USt.:</b>	1.795,19 €
<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  
H +43 664 468 56 10

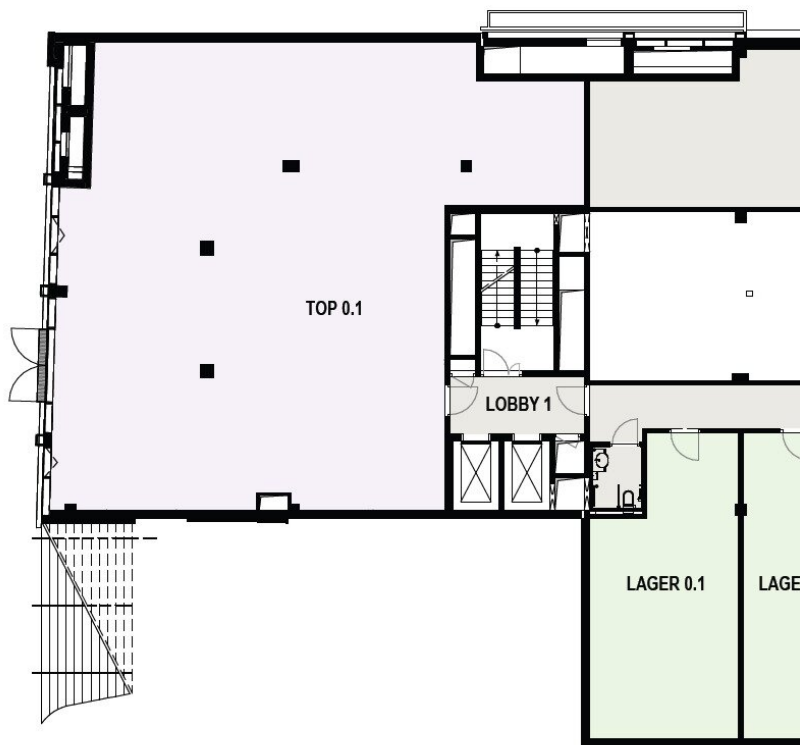
Gern  
Verfü



# Erdgeschoß, Gesamtfläche 614,63 m<sup>2</sup>

## Top 0.1

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



# VILLAGE WORKS

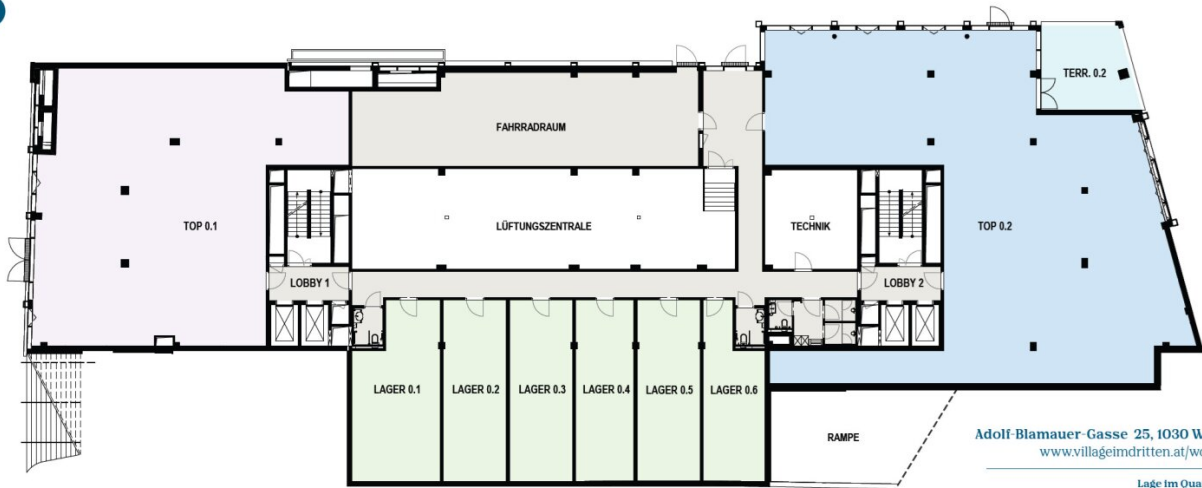
Adolf-Blamauer-Gasse 25, 1030 Wien  
[www.villageim dritten.at/works](http://www.villageim dritten.at/works)

### Lage im Quartier



VILLAGE  
EDRI REAL ESTATE  
colourfish

# VILLAGE WORKS



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

Lage im Quartier



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

## Top 0.1

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

## Top 0.2

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

**VILLAGE  
IM DRITTEN**

Flächenangaben basieren auf demzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenaufträgen, bautechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelenbauten 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 m<sup>2</sup> - netto € 17,50/m<sup>2</sup>/Monat + 27,67 m<sup>2</sup> Terrasse - netto € 4/m<sup>2</sup>

Die Fläche wird als Edelrohbau übergeben.

### Zusätzlich verfügbare Gewerbeflächen/Konditionen:

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

1.OG: ca. 218 m

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

### 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

33 PKW-Stellplätze zu je € 205,00 netto

verfügbare 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
- ÖGNI Platin Vorzertifiziert
- 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

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