

Gekühltes Büro | 6.OG | Balkon



Objektnummer: 7626

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	633,71 m²
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaltmiete (netto)	12.357,35 €
Kaltmiete	16.089,90 €
Miete / m²	19,50 €
Betriebskosten:	3.732,55 €
USt.:	3.217,98 €
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
H +43 664 468 56 10

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

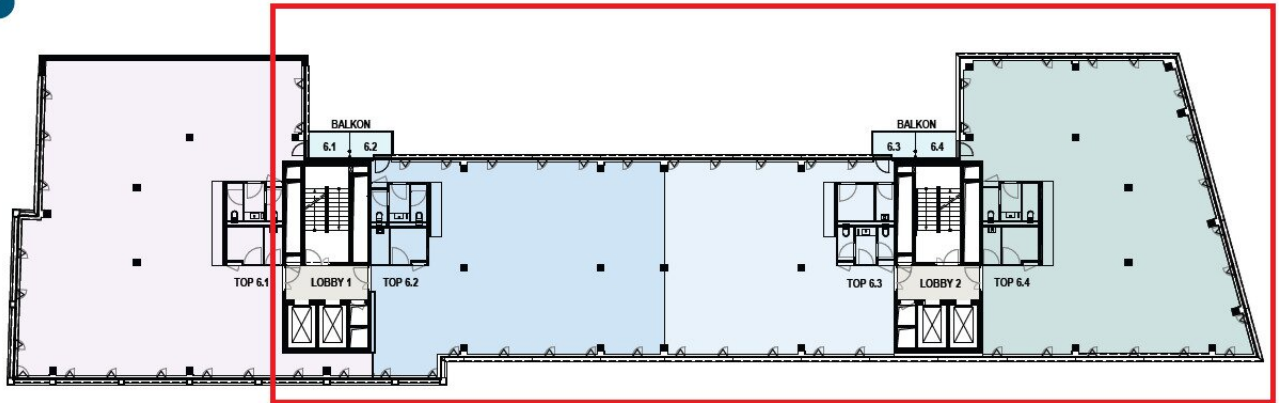
termin zur











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

Lage im Quartier



6. Obergeschoß, Gesamtfläche 882,69 m², max. 80 Personen

Top 6.1

	Flächen
Bürofläche	288,58 m ²
Balkon	3,92 m ²
Max. Belegung	25 Personen

Top 6.2

	Flächen
Bürofläche	200,01 m ²
Balkon	3,85 m ²
Max. Belegung	15 Personen

Top 6.3

	Flächen
Bürofläche	153,14 m ²
Balkon	3,85 m ²
Max. Belegung	15 Personen

Top 6.4

	Flächen
Bürofläche	240,96 m ²
Balkon	3,92 m ²
Max. Belegung	25 Personen

Lobbys

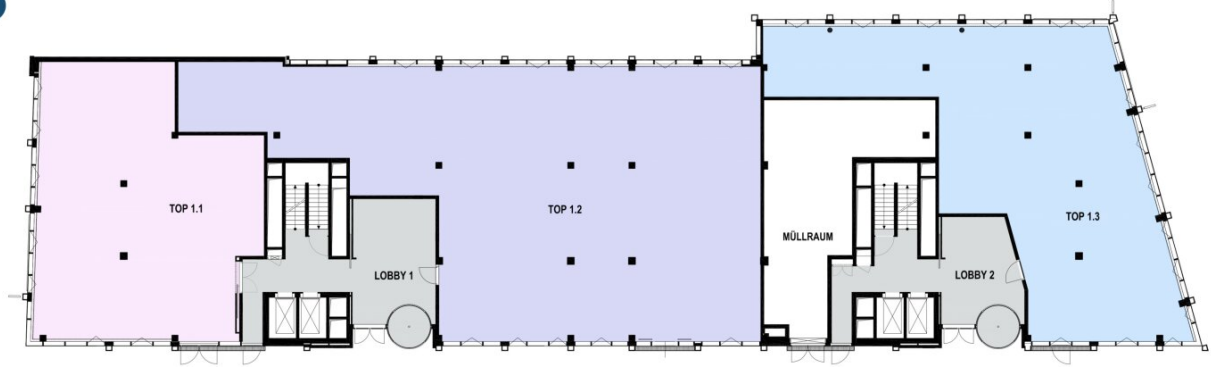
	Flächen
Lobby1	9,75 m ²
Lobby2	9,75 m ²

**VILLAGE
IMDRITTEN**

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

REAL ESTATE
colourfish
AUSTRIAN REAL ESTATE

VILLAGE WORKS



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

Lage im Quartier



1. Obergeschoß, Gesamtfläche 889,46 m²

Top 1.1

Mietfläche Gewerbe
 Flächen
 204,60 m²

Top 1.2

Mietfläche Gewerbe
 Flächen
 426,86 m²

Top 1.3

Mietfläche Gewerbe
 Flächen
 258,00 m²

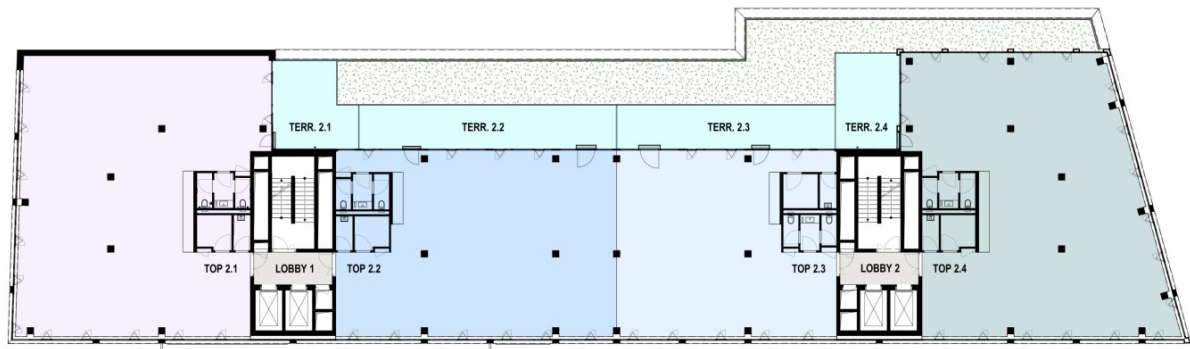
**VILLAGE
IMDRITTEN**

Flächenangaben basieren auf der zeitigen Planung und können ausführend bedingt geringfügig abgeändert werden. Anzustehen gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Erkenntnisse vorbehalten. Für Möbelfertigbau sind Naturmaße zu nehmen. * Abweichende Raumhöhe siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Planstand: 03.02.2023

EI

colourfish REAL ESTATE

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

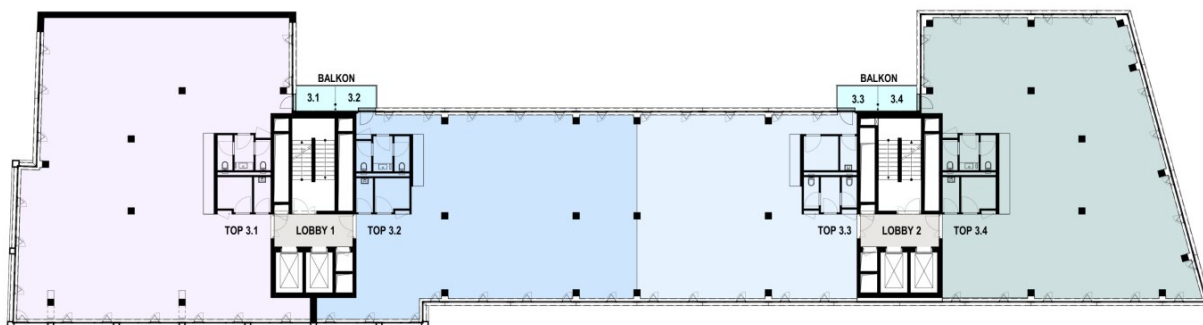
	Flächen
Lobby1	9,75 m²
Lobby2	9,75 m²

**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 m², max. 80 Personen

Top 3.1

	Flächen
Bürofläche	284,93 m ²
Balkon	3,92 m ²
Max. Belegung	25 Personen

Top 3.2

	Flächen
Bürofläche	203,38 m ²
Balkon	3,85 m ²
Max. Belegung	15 Personen

Top 3.3

	Flächen
Bürofläche	153,14 m ²
Balkon	3,85 m ²
Max. Belegung	15 Personen

Top 3.4

	Flächen
Bürofläche	240,96 m ²
Balkon	3,92 m ²
Max. Belegung	25 Personen

Lobbys

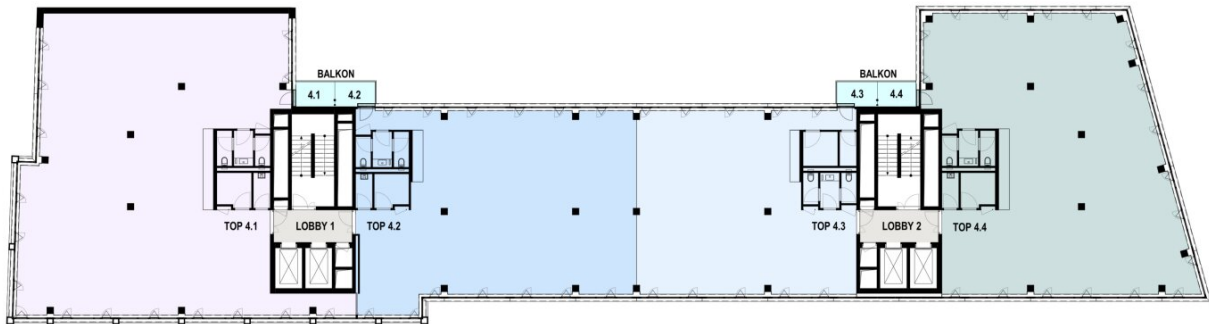
	Flächen
Lobby1	9,75 m ²
Lobby2	9,75 m ²

**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: 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 m², max. 80 Personen

Top 4.1

	Flächen
Bürofläche	288,58 m ²
Balkon	3,92 m ²
Max. Belegung	25 Personen

Top 4.2

	Flächen
Bürofläche	200,01 m ²
Balkon	3,85 m ²
Max. Belegung	15 Personen

Top 4.3

	Flächen
Bürofläche	153,14 m ²
Balkon	3,85 m ²
Max. Belegung	15 Personen

Top 4.4

	Flächen
Bürofläche	240,96 m ²
Balkon	3,92 m ²
Max. Belegung	25 Personen

Lobbys

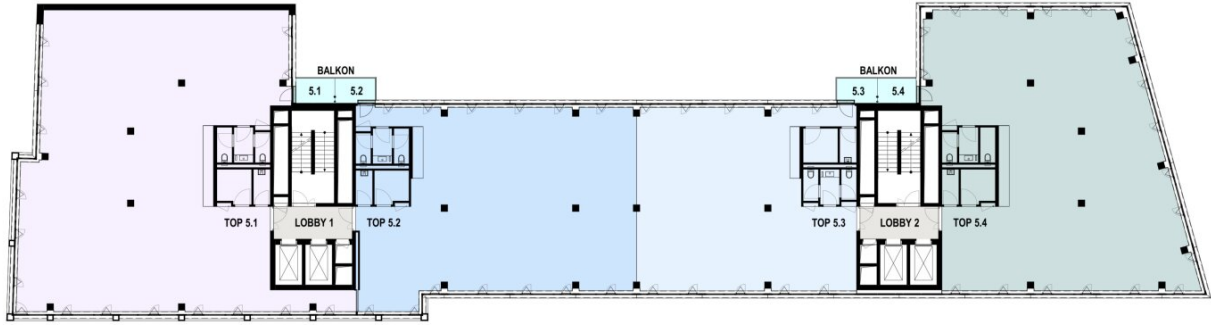
	Flächen
Lobby1	9,75 m ²
Lobby2	9,75 m ²

**VILLAGE
IMDRITTEN**

Flächenangaben basieren auf dem zeitigen Planungsstand und können ausbaufähig/abgeändert werden. Anzustreben gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördensaußen, bautechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möblierungen sind Naturmaße zu nehmen. * Abweichende Raumhöhen 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



5. Obergeschoß, Gesamtfläche 882,69 m², max. 80 Personen

Top 5.1

	Flächen
Bürofläche	288,58 m ²
Balkon	3,92 m ²
Max. Belegung	25 Personen

Top 5.2

	Flächen
Bürofläche	200,01 m ²
Balkon	3,85 m ²
Max. Belegung	15 Personen

Top 5.3

	Flächen
Bürofläche	153,14 m ²
Balkon	3,85 m ²
Max. Belegung	15 Personen

Top 5.4

	Flächen
Bürofläche	240,96 m ²
Balkon	3,92 m ²
Max. Belegung	25 Personen

Lobbys

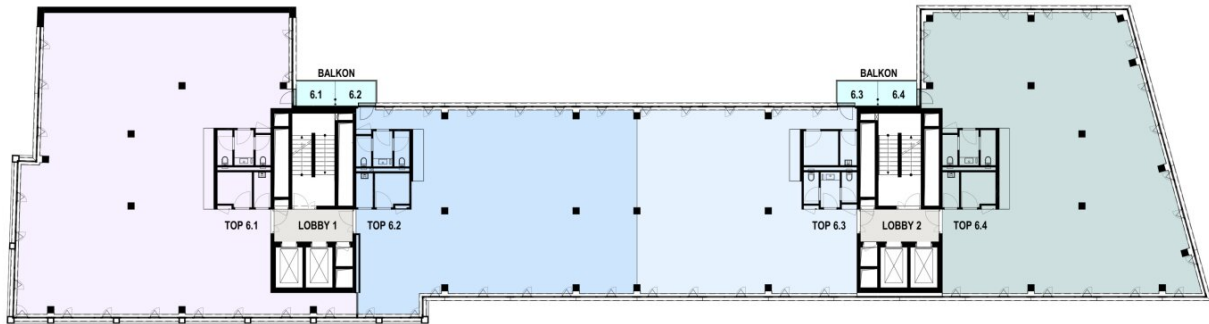
	Flächen
Lobby1	9,75 m ²
Lobby2	9,75 m ²

**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 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 m², max. 80 Personen

Top 6.1

	Flächen
Bürofläche	288,58 m²
Balkon	3,92 m²
Max. Belegung	25 Personen

Top 6.2

	Flächen
Bürofläche	200,01 m²
Balkon	3,85 m²
Max. Belegung	15 Personen

Top 6.3

	Flächen
Bürofläche	153,14 m²
Balkon	3,85 m²
Max. Belegung	15 Personen

Top 6.4

	Flächen
Bürofläche	240,96 m²
Balkon	3,92 m²
Max. Belegung	25 Personen

Lobbys

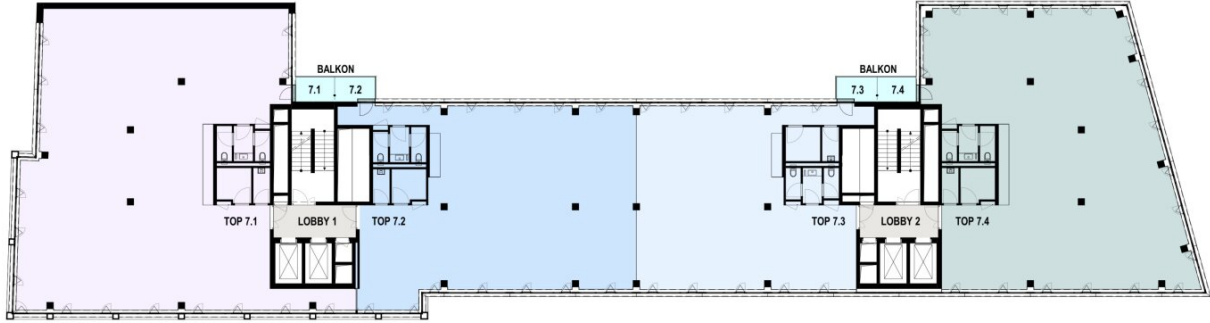
	Flächen
Lobby1	9,75 m²
Lobby2	9,75 m²

**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 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 m², max. 80 Personen

Top 7.1

	Flächen
Bürofläche	288,58 m ²
Balkon	3,92 m ²
Max. Belegung	25 Personen

Top 7.2

	Flächen
Bürofläche	195,65 m ²
Balkon	3,85 m ²
Max. Belegung	15 Personen

Top 7.3

	Flächen
Bürofläche	149,30 m ²
Balkon	3,85 m ²
Max. Belegung	15 Personen

Top 7.4

	Flächen
Bürofläche	240,96 m ²
Balkon	3,92 m ²
Max. Belegung	25 Personen

Lobbys

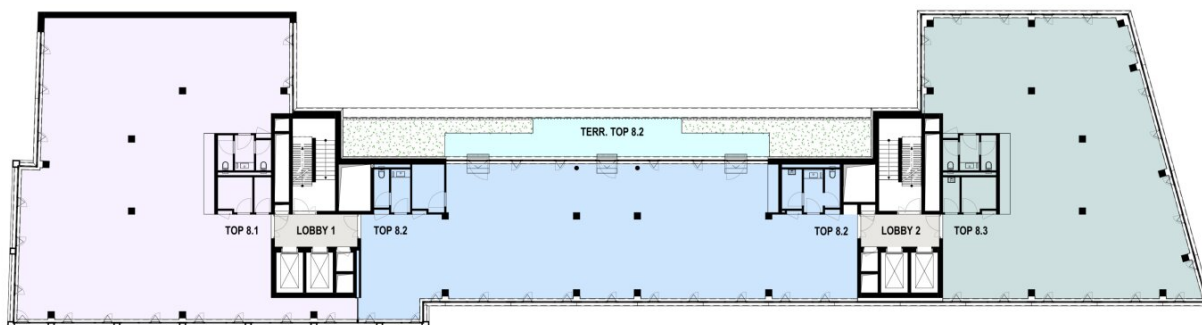
	Flächen
Lobby1	10,28 m ²
Lobby2	9,75 m ²

**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 Raumhöhen 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 m², max. 80 Personen

Top 8.1

	Flächen
Bürofläche	288,40 m ²
Terrasse	- m ²
Max. Belegung	25 Personen

Top 8.2

	Flächen
Bürofläche	253,19 m ²
Terrasse	38,45 m ²
Max. Belegung	30 Personen

Top 8.3

	Flächen
Bürofläche	240,96 m ²
Terrasse	- m ²
Max. Belegung	25 Personen

Lobbys

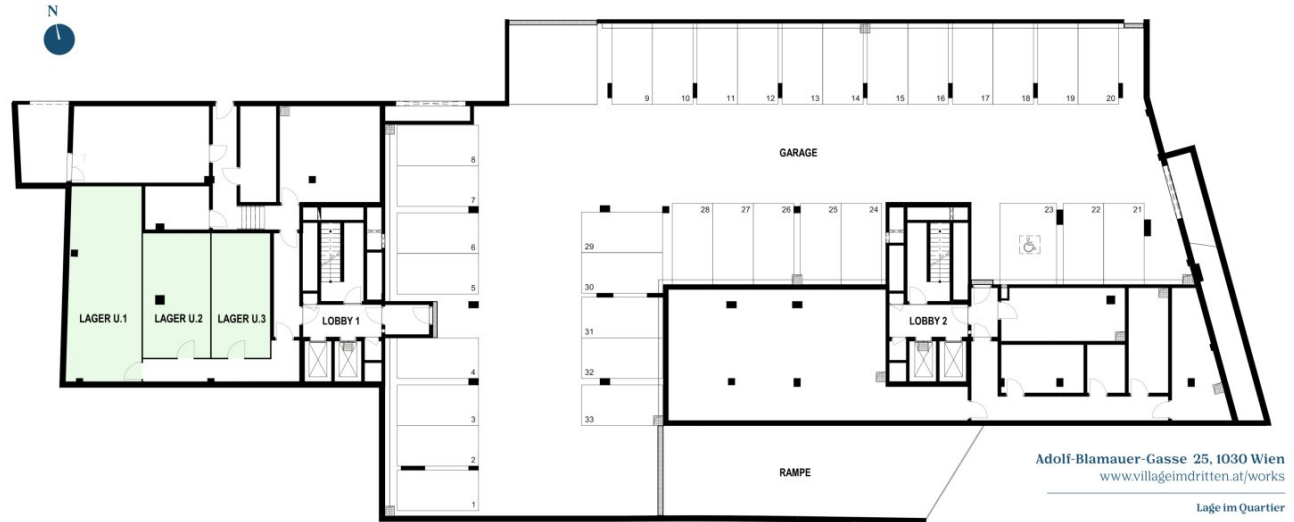
	Flächen
Lobby1	10,28 m ²
Lobby2	9,75 m ²

**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 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

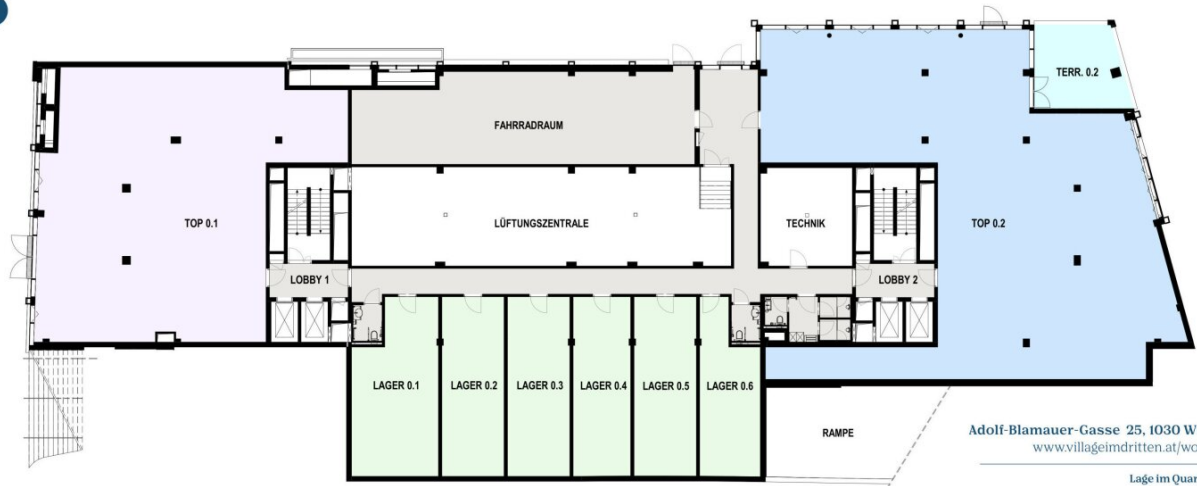


VILLAGE
IMDRITTEN

Flächenangaben basieren auf der zeitigen Planungsstand und können ausführend bedingt geringfügig abgeändert werden. Anzustieg gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördensaußen, bautechnischer und konstruktiver Erkenntnisse vorbehalten. Für Mobiliereinbauten sind Naturmaße zu nehmen. * Abweichende Raumhöhe siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Planstand: 03.02.2023

REAL ESTATE
colourfish

VILLAGE WORKS



Erdgeschoß, Gesamtfläche 614,63 m²

Top 0.1

Mietfläche Gewerbe 254,87 m²

Top 0.2

Mietfläche Gewerbe 359,76 m²
Terrasse 27,67 m²

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

Lage im Quartier



VILLAGE
IMDRITTEN

Flächenangaben basieren auf dem zeitigen Planungsstand und können ausführend bedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördensauflagen, bautechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelkabinetten sind Naturmaße zu nehmen. * Abweichende Raumhöhe siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Planstand: 03.02.2023

EI

colourfish REAL ESTATE

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 m² Nutzfläche, verteilt auf neun Obergeschoße. Die Büroebenen sind offen konzipiert und bieten pro Regelgeschoß bis zu 880 m² 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:

6.OG: ca. 633,71 m² - netto € 19,50/m²/Monat - ca. 15,54 m² Balkon

zusätzlich verfügbare Büroflächen/Konditionen:

3.OG: ca. 942 m² - ca. 15 m² Terrasse

4.OG: ca. 942 m² - ca. 15 m² Terrasse

5.OG: ca. 942 m² - ca. 15 m² Terrasse

7.OG: ca. 933 m² - ca. 15 m² Terrasse

8.OG: ca. 257 m²

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

Nettomiete/Monat/m²: ab € 18,60 (je nach Stockwerkslage)

Terrassen Nettomiete/Monat/m²: € 4,00

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

verfügbare Geschäftsflächen/Konditionen:

EG. Top 0.1: ca. 272 m²

EG. Top 0.1: ca. 384 m² - inkl. ca. 28 m² Terrasse

1.OG: ca. 218 m²

Nettomiete/Monat/m²: ab €17,50

33 PKW-Stellplätze zu je € 205,00 netto

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
- 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