

Geschäftsflächen in Village im Dritten



Objektnummer: 7701

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	181,81 m ²
Kaltmiete (netto)	2.818,06 €
Kaltmiete	3.636,21 €
Miete / m²	15,50 €
Betriebskosten:	818,15 €
USt.:	727,24 €
Provisionsangabe:	

3 BMM 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 für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Stiege 01 / Top Nr 01 - B

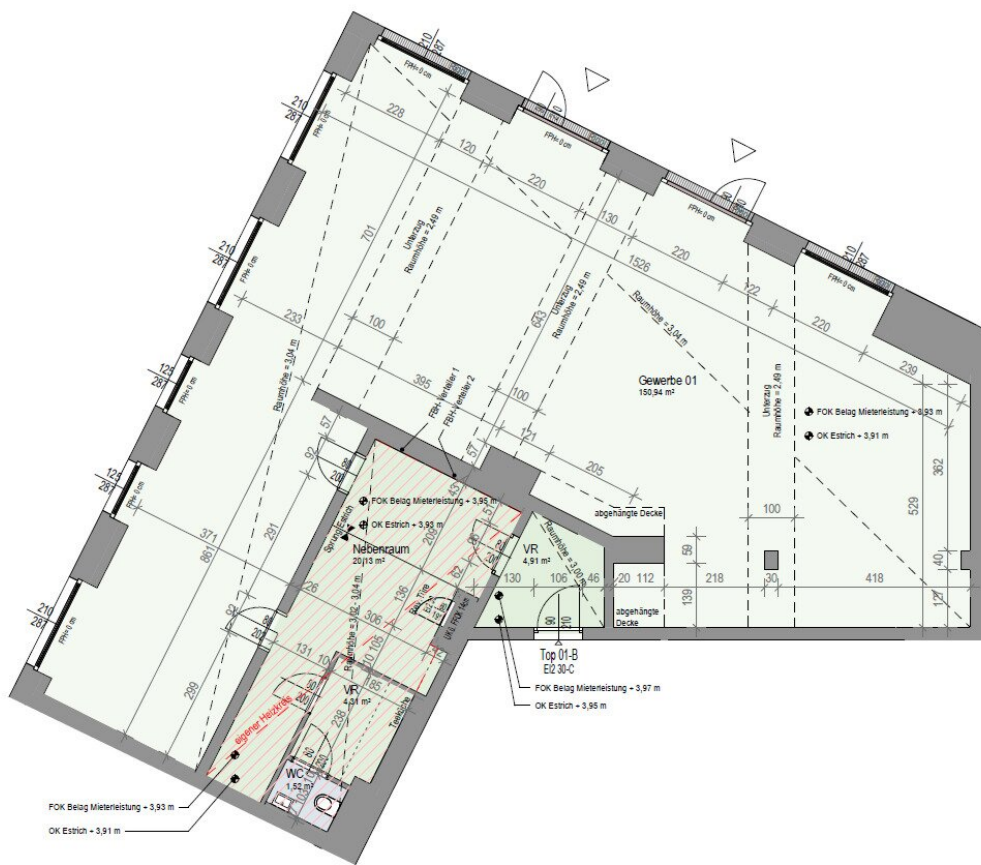


Lage im Gebäude
Stiege I | EG



Landsträßer Hauptstraße

Gewerbe Verkauf	150,94 m ²
Gewerbe Nebenräume	30,87 m ²
Büro	-
Raumhöhe (ab FOK Belag Mieterstg.)	ca. 2,49/3,04 m



REAL ESTATE
colourfish

Objektbeschreibung

Neue Geschäftsflächen kommen in der groß angelegten Quartiersentwicklung **VILLAGE IM DRITTEN** im 3. Wiener Gemeindebezirk zur Vermietung.

Das nachhaltig geplante Stadtquartier vereint Wohnen, Arbeiten, Handel, Gastronomie, Bildung und großzügige Grünflächen. Kurze Wege, eine hohe Aufenthaltsqualität und ein klimafreundliches Gesamtenergiekonzept machen das Quartier zu einem zukunftsorientierten Standort für moderne Unternehmen.

Im Erdgeschoß eines Wohnhauses befinden sich attraktive Gewerbeflächen 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 Gewerbeflächen/Konditionen:

Stg. 1 - EG Top 1B: ca. 181,81 m² - Zugang Innenhof

Nettomiete/Monat/m²: € 15,50 netto

Betriebskosten/m²: netto € 4,50 inkl. Heizung

Die Fläche wird als Edelrohbau übergeben. Somit kann die Fläche individuell ausgebaut werden. Fertigstellung/Übergabe der Fläche ab Nov 2026 möglich.

Ausstattung:

- Edelrohbau
- Heizestrich / Fußbodenheizung

- Anschlüsse für Küche vorhanden
- 1 WC

Die Flächen werden befristet vermietet. Keine Gastro möglich.

weitere verfügbare Gewerbeflächen/Konditionen:

Stg. 1 - EG /UG Top 1A: ca. 307,91 m² - Zugang Straßenseitig

Stg. 2 - EG Top 1: ca. 205,78 m² - Zugang Straßenseitig

Stg. 4 - EG Top 1: ca. 67,10 m² - Zugang Innenhof

Nettomiete/Monat/m²: € 15,50 netto

Betriebskosten/m²: netto € 4,50 inkl. Heizung

Alle Preise zzgl. 20% USt.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap