

Gekühltes Büro | 5.OG | Balkon



Objektnummer: 7743

**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:	521,16 m²
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaltmiete (netto)	10.058,39 €
Kaltmiete	13.128,02 €
Miete / m²	19,30 €
Betriebskosten:	3.069,63 €
USt.:	2.625,61 €
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

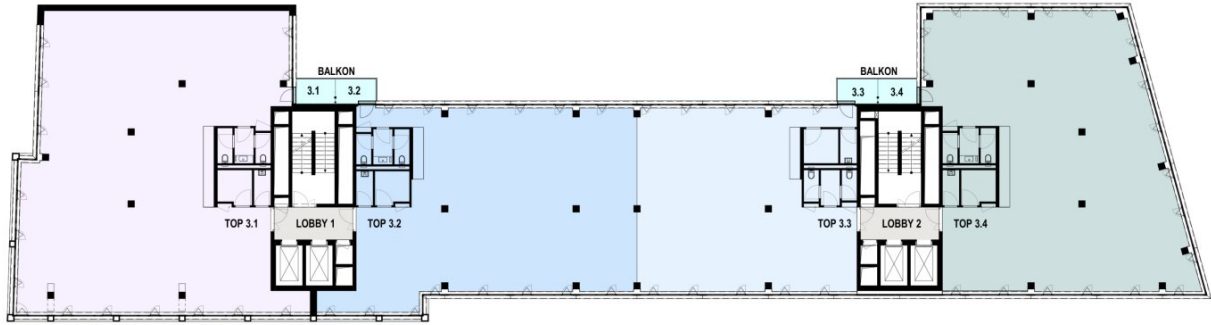








VILLAGE WORKS



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

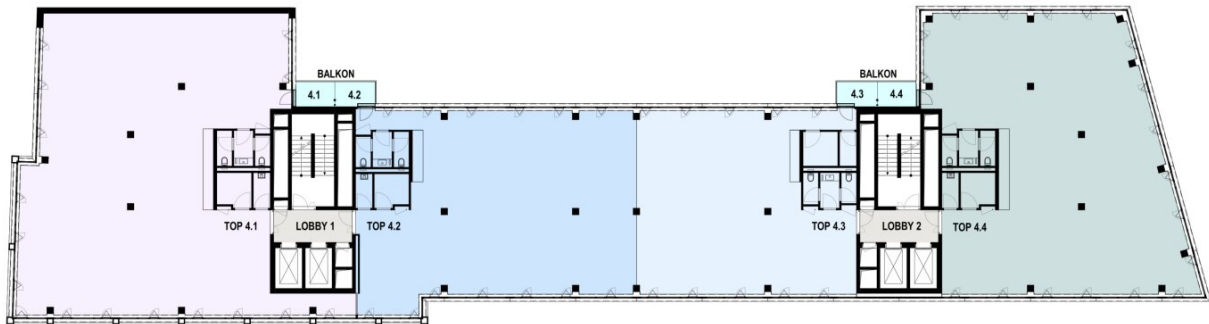
**VILLAGE
IMDRITTEN**

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 Möbelfertigbauten 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



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

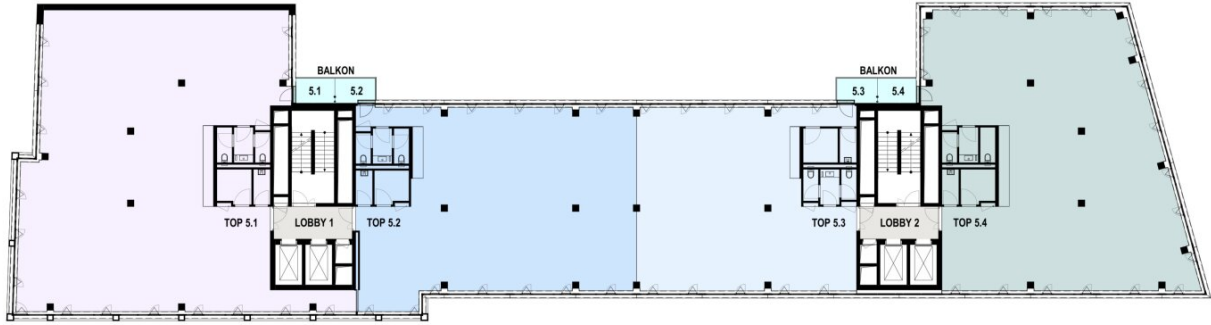
	Flächen
Lobby1	9,75 m ²
Lobby2	9,75 m ²

**VILLAGE
IMDRITTEN**

Flächenangaben basieren auf dem zeitigen Planungsstand und können ausbaufähig/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 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

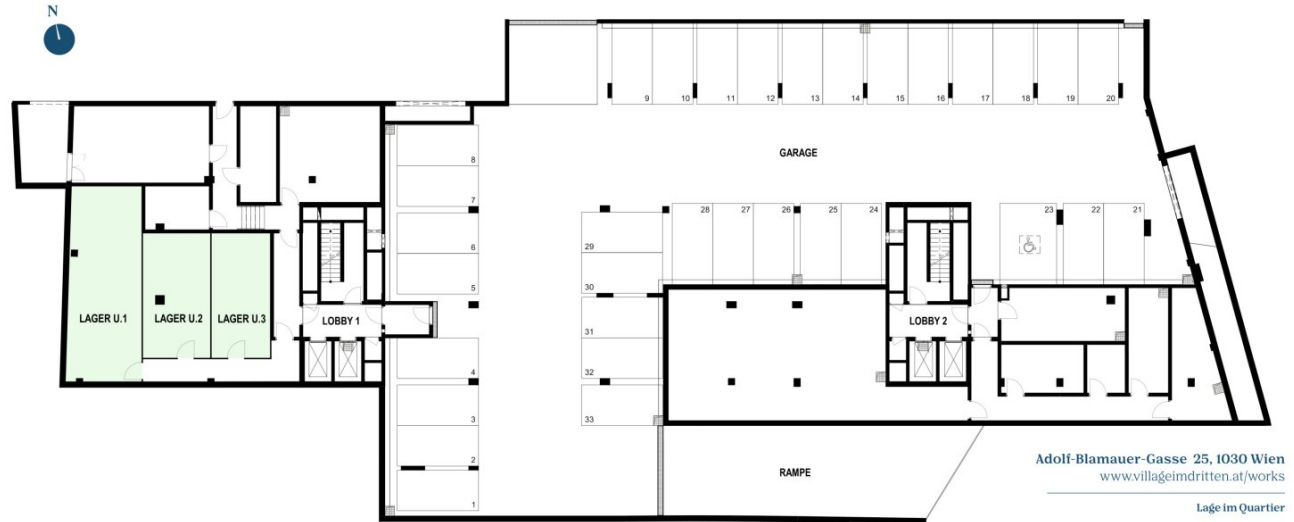
	Flächen
Lobby1	9,75 m ²
Lobby2	9,75 m ²

**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

colourfish REAL ESTATE

VILLAGE WORKS



Untergeschoß

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

Lage im Quartier

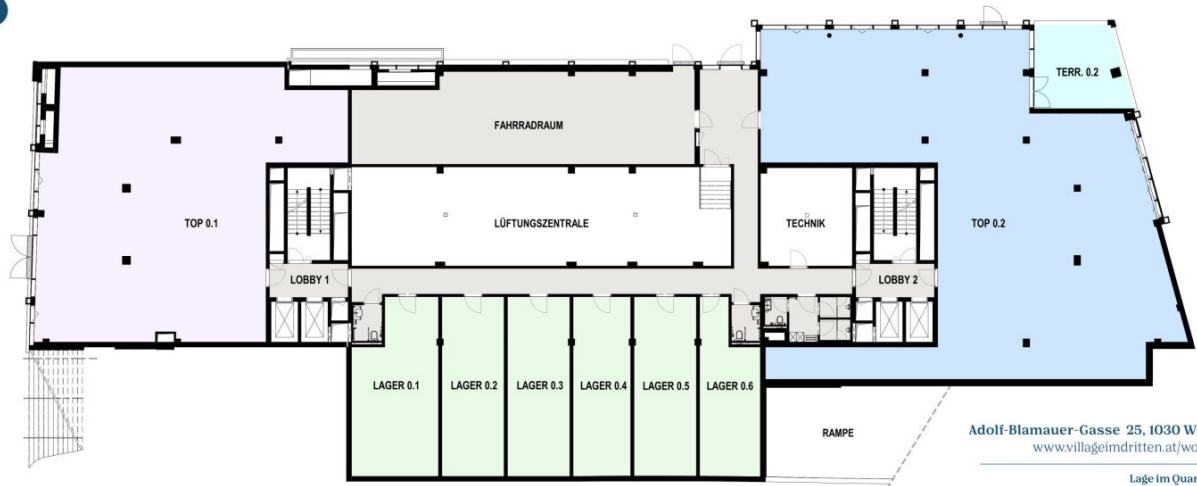


VILLAGE
IMDRITTEN

Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Anzustreift die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördensauflagen, bautechnischer und konstruktiver Erkenntnisse vorbehalten. Für Möbelfertigbauten 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

	Flächen
Mietfläche Gewerbe	254,87 m ²

Top 0.2

	Flächen
Mietfläche Gewerbe	359,76 m ²
Terrasse	27,67 m ²

Adolf-Blamauer-Gasse 25, 1030 Wien
www.villageimdritten.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 Maßstabebenen sind Naturmaße zu nehmen. * Abweichende Raumhöhen 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.

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:

gesamt 5.OG: ca. 941,54 m² - netto € 19,30/m²/Monat - ca. 15,54 m² Balkon / Teilbar 521,16 / 420,37 m²

zusätzlich verfügbare Büroflächen/Konditionen:

3.OG: ca. m² 420,37 - ca. 7,77 m² Balkon - bereits ausgebaut - Nettomiete: € 19,60/m²

4.OG: ca. 257,02 m² - ca. 3,92 m² Balkon - Nettomiete: € 18,90/m²

Balkon Nettomiete/Monat/m²: € 4,00

Betriebskosten netto/m²: € 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

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