ausgebaute Bürofläche



Objektnummer: 7751

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:	163,35 m²
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaltmiete (netto)	3.201,66 €
Kaltmiete	4.163,79 €
Miete / m²	19,60 €
Betriebskosten:	962,13 €
USt.:	832,76 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

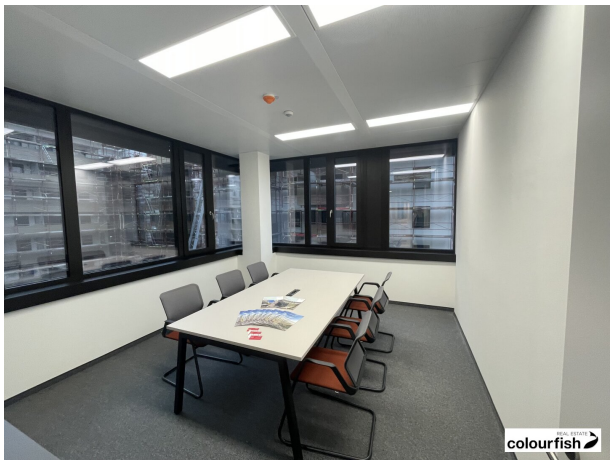


Andrea Fiedler

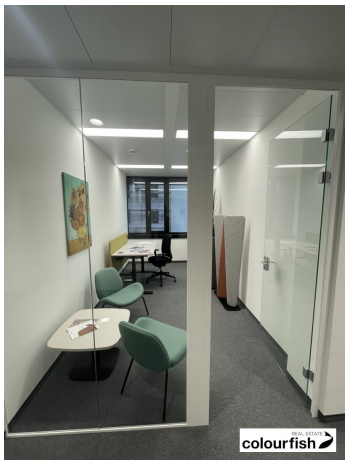
colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien


WORKS
BÜRO
GESUCHT?
GEFUNDEN!
Jetzt hier mieten:
SIEHE
OBEN
REAL ESTATE
colourfish


colourfish

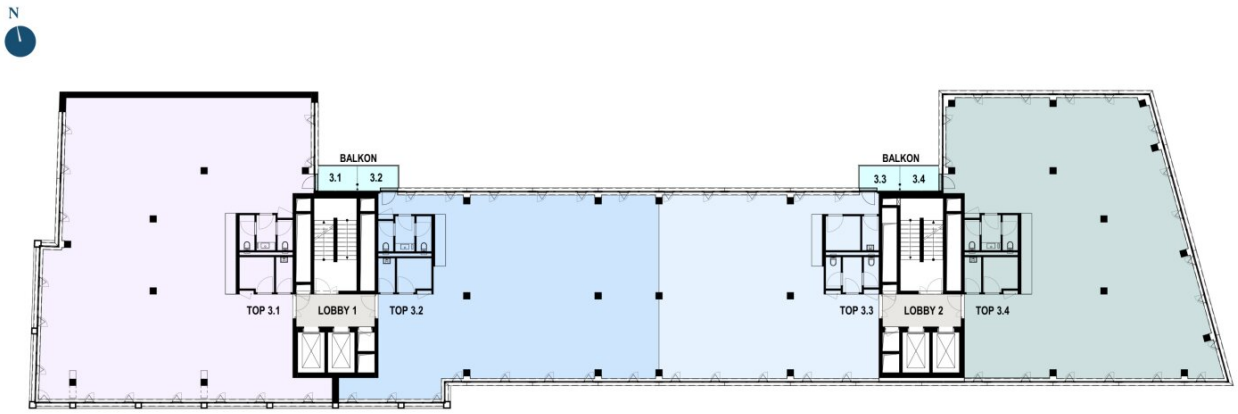

colourfish







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 m²
Balkon	3,92 m²
Max. Belegung	25 Personen

Top 3.2

	Flächen
Bürofläche	203,38 m²
Balkon	3,85 m²
Max. Belegung	15 Personen

Top 3.3

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

Top 3.4

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

Lobbys

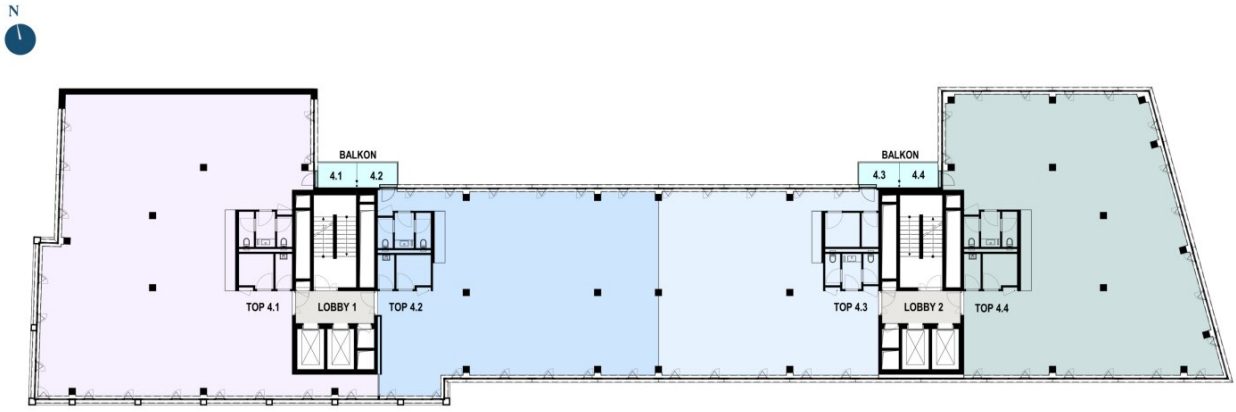
	Flächen
Lobby1	9,75 m²
Lobby2	9,75 m²

VILLAGE 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

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 m²
Balkon	3,92 m²
Max. Belegung	25 Personen

Top 4.2

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

Top 4.3

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

Top 4.4

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

Lobbys

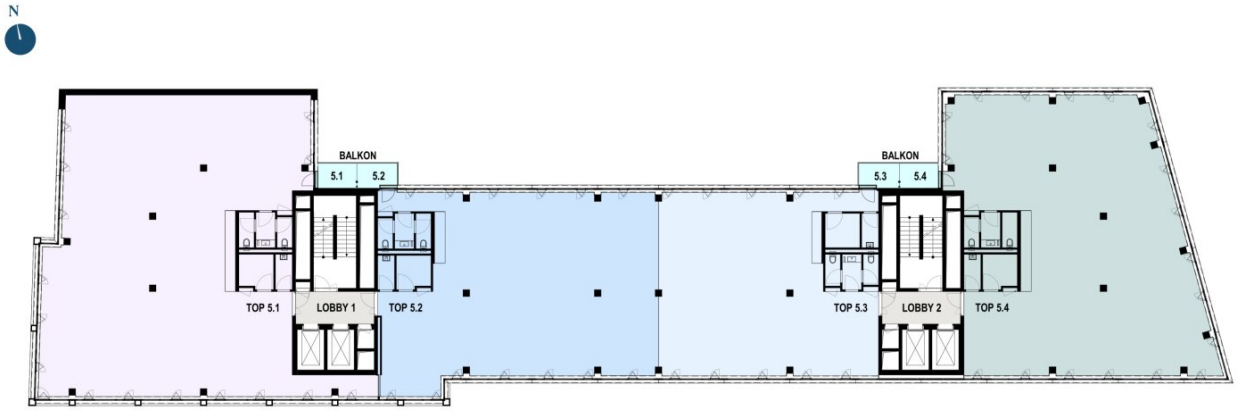
	Flächen
Lobby1	9,75 m²
Lobby2	9,75 m²

VILLAGE 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

EI 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 m²
Balkon	3,92 m²
Max. Belegung	25 Personen

Top 5.2

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

Top 5.3

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

Top 5.4

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

Lobbys

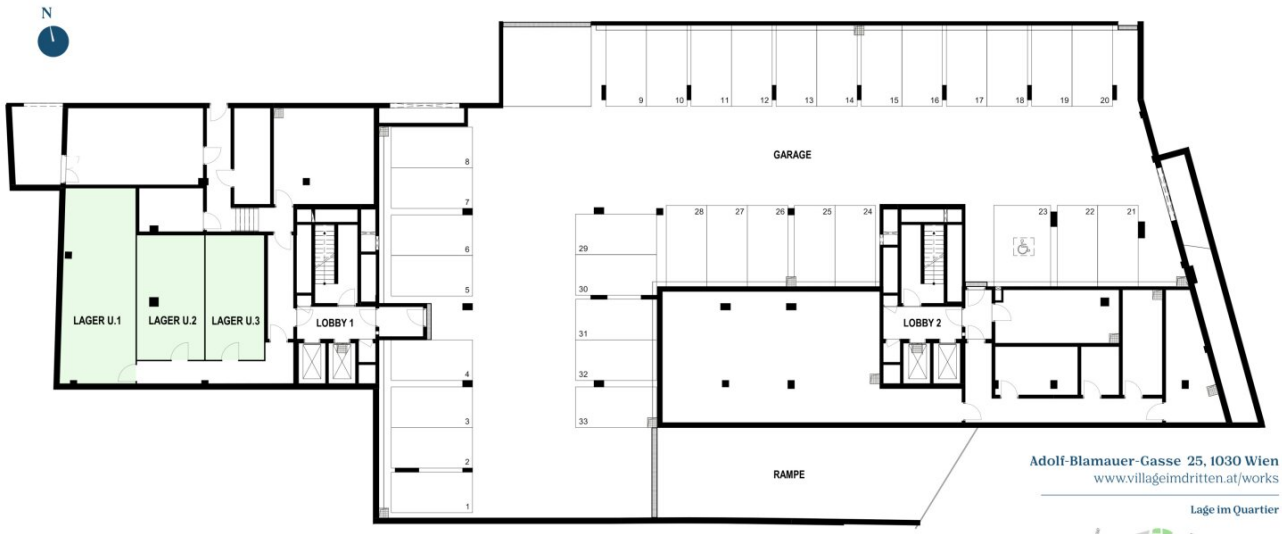
	Flächen
Lobby1	9,75 m²
Lobby2	9,75 m²

VILLAGE 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

VILLAGE
WORKS



Untergeschoß

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

Lage im Quartier

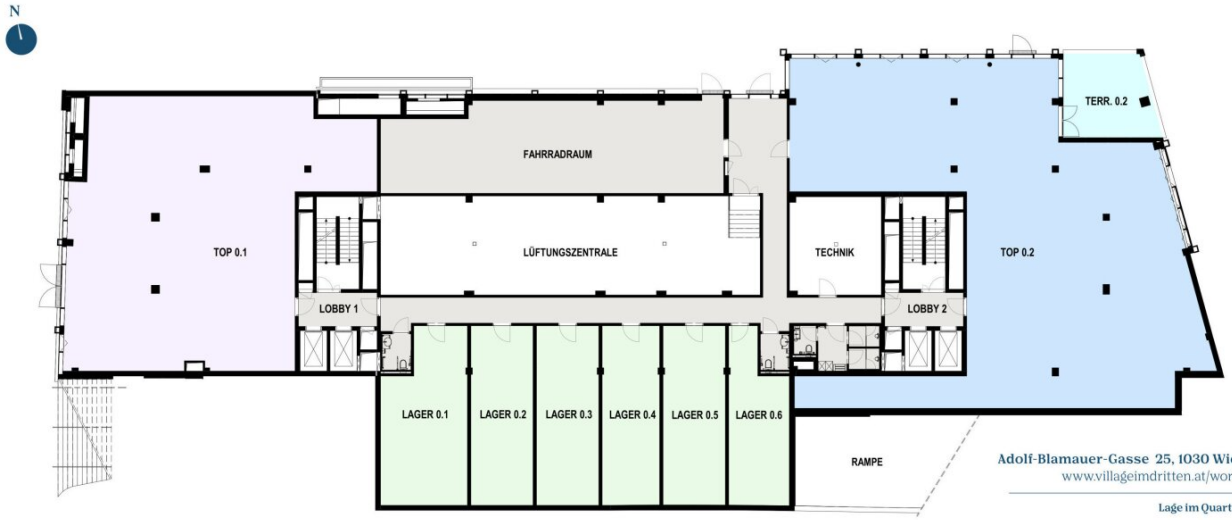


VILLAGE IM DRITTEN

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

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.

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:

3.OG: Top 3.3 ca. 163,35 m² - ca. 3,85 m² Balkon - **bereits ausgebaut** - Nettomiete: € 19,60/m²

Balkon Nettomiete/Monat/m²: € 4,00

weitere Flächen

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

5.OG: ca. 941,54 m² - netto € 19,30/m²/Monat - ca. 15,54 m² Balkon

Balkon Nettomiete/Monat/m²: € 4,00

Betriebskosten netto/m²: € 5,89 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

Terrassen Nettomiete/Monat/m²: € 4,00

Betriebskosten/m²: netto € 5,89 inkl. Heizung & Kühlung

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