STADTREGAL - VILLAGE IM DRITTEN TOP 1A

Adresse:	1030 Wien - Adolf-Blamauer-Gasse 11
Geschoß:	EG
Typ:	Geschäftsfläche
Fläche :	167,58 m²
Freifläche(n):	8 m² Loggia
Verfügbarkeit:	Ab sofort
Fertigstellung:	Sommer 2025
Nutzungsart:	Gewerbe (Miete)
HWB:	50,90 kWh/m²a f_{GEE} 0,71

Finanzierung:	Gefördert
Miete netto:	€ 1.444,36
Miete netto/m²:	€ 8,62
Betriebskosten netto:	€ 430,48
Betriebskosten netto/m²:	€ 2,57
Sonstige Kosten netto:	€ 317,61
Umsatzsteuer:	€ 423,37
Gesamtbelastung netto:	€ 2.192,45
Finanzierungsbeitrag:	€ 15.816,24
Max. Mietdauer:	unbefristet
Kündigungsverzicht:	5 Jahre

PROJEKTBILD



AUSSTATTUNG

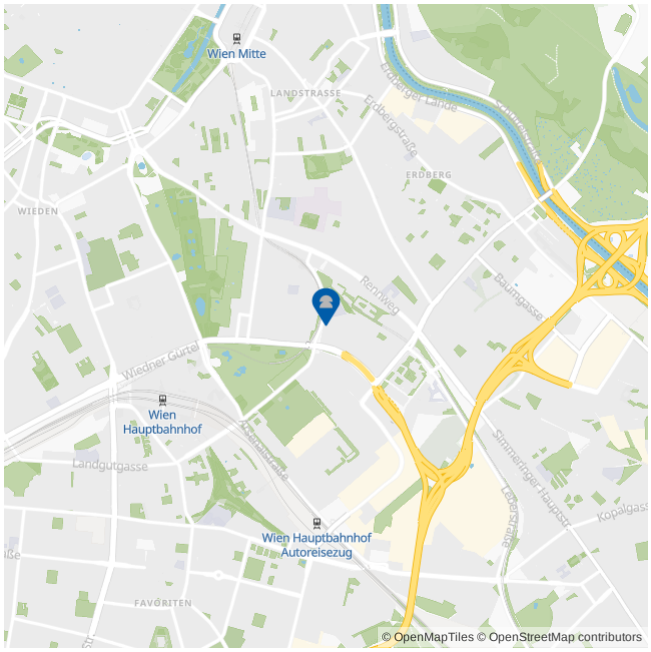
Tiefgarage

WEITERE INFORMATIONEN

Geschäftslokal im Stadtentwicklungsgebiet „Village im Dritten“
Objektbeschreibung
Im modernen Wiener Stadtentwicklungsquartier „Village im Dritten“ gelangt eine attraktive Geschäftsfläche mit rund 167 m² Nutzfläche zur Vermietung. Das Lokal befindet sich in prominenter Lage an der Adolf-Blamauer-Gasse 11, 1030 Wien, in einem der größten und zukunftsweisenden Stadtentwicklungsprojekte Wiens.
Die Fläche überzeugt durch ihre großzügige Raumhöhe von rund 3,5 Metern, eine zweiseitige Belichtung sowie einen direkten, straßenseitigen Zugang, der optimale Sichtbarkeit und Kundenfrequenz gewährleistet. Dank des noch nicht erfolgten Innenausbaus bietet das Geschäftslokal maximale Flexibilität für individuelle Nutzungskonzepte und kann nach den Bedürfnissen der zukünftigen Mieterin bzw. des zukünftigen Mieters gestaltet werden.
Für gastronomische Nutzungen oder andere Konzepte mit speziellen technischen Anforderungen ist eine Abluftführung über Dach bereits vorgesehen. Die Beheizung und Temperierung erfolgt energieeffizient über eine moderne Bauteilaktivierung. Ergänzt wird der hohe Nutzerkomfort durch einen außenliegenden Sonnenschutz, einen leistungsfähigen Glasfaseranschluss sowie ausreichend technische Infrastruktur.
Highlights auf einen Blick:
•ca. 167 m² Geschäftsfläche
•Raumhöhe ca. 3,5 m
•Zweiseitig belichtet
•Direkter straßenseitiger Zugang
•Abluftführung über Dach vorgesehen
•Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten durch Ausbau im Edelrohbau
•Energieeffiziente Heizung und Temperierung über Bauteilaktivierung
•Außenliegender Sonnenschutz
•E-Anschlusswert: 50 W/m² (Gleichzeitigkeit), 70 W/m² Gesamtleistungskapazität
•Telekabel- und Glasfaseranschluss vorhanden
•Tiefgarage im Gebäude
Lagebeschreibung
Das Geschäftslokal befindet sich im Herzen des neuen Stadtquartiers „Village im Dritten“ im 3. Wiener Gemeindebezirk. Das Projekt entsteht in unmittelbarer Nähe zum Arsenal, dem Landstraßer Gürtel sowie dem bereits etablierten Wohnquartier Eurogate und entwickelt sich zu einem lebendigen, urbanen Stadtteil mit hoher Aufenthaltsqualität.
Insgesamt entstehen hier rund 1.900 Wohneinheiten sowie zahlreiche Büro-, Dienstleistungs- und Geschäftsflächen. Die kontinuierlich wachsende Wohnbevölkerung schafft ein attraktives

Kundenpotenzial für Nahversorgung, Gastronomie, Gesundheit, Dienstleistungen und andere gewerbliche Nutzungen.
Die hervorragende Infrastruktur des Quartiers umfasst bereits heute Nahversorger, Apotheke, Ärzte sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Direkt angrenzend befindet sich der Bildungscampus Aron Menczer mit Kindergarten und Volksschule. Darüber hinaus ist entlang der Landstraßer Hauptstraße die Errichtung einer neuen AHS vorgesehen.
Zusätzliche Attraktivität erhält der Standort durch großzügige Grün- und Freiflächen, verkehrsberuhigte Begegnungszonen sowie moderne Mobilitätsangebote. Die gute Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Individualverkehr.
Durch die Kombination aus wachsendem Einzugsgebiet, urbanem Umfeld und moderner Quartiersentwicklung bietet dieser Standort ideale Voraussetzungen für ein langfristig erfolgreiches Geschäftskonzept.

LAGE & UMGEBUNG | 1030 Wien - Adolf-Blamauer-Gasse 11



- Straßenbahn < 500 m
- Supermäkte < 1 km
- Familienbad Schweizergart < 500 m

WEITERE BILDER





PROJEKTBESCHREIBUNG

Im 3. Wiener Gemeindebezirk entsteht nahe dem Arsenal und südlich des Landstraßer Gürtels, das neue und lebendige Stadtentwicklungsgebiet „VILLAGE IM DRITTEN“. Als Erweiterung zu dem bereits bestehenden Quartier „Eurogate“ werden hier rund 1.900 Wohneinheiten und eine Vielzahl von Geschäftsflächen realisiert.
Die ARWAG errichtet eine Wohnanlage mit rund 122 Wohneinheiten, 14 Microbüros, 11 StudentInnen WG´s, einem MA 11 Krisenzentrum und mehreren Geschäftsflächen. Jede der 1 bis 5 Zimmer Wohnungen verfügt über großzügige private Freibereiche in Form von Balkonen oder Loggien. Alle Wohnungen sind mit Raumtemperierung durch Bauteilaktivierung ausgestattet, die im Winter heizt und im Sommer die Wohnung temperiert. Zusätzlich sind die meisten Wohnungen querdurchlüftet, was die Wohnqualität positiv beeinflusst. Neben zwei attraktiven Gemeinschaftsterrassen bietet vor allem der ruhige Innenhof Aufenthaltsqualitäten. Zusatzangebote wie Gemeinschaftsräume, Waschsalon, Fahrradabstell- und Kinderwagenräume ergänzen das Angebot.
Das Projekt profitiert von dem neuen verkehrsberuhigten Stadtteil mit öffentlichen Freiräumen und alternativen Mobilitätsangeboten. Apotheke, Ärzte und Supermarkt sind bequem zu Fuß erreichbar. Ein gemeinsamer Kinder- und Jugendspielplatz, sowie ein Kindergarten in der benachbarten Anlage machen das Wohnungsangebot vor allem für Familien besonders attraktiv.
In der näheren Umgebung gibt es unterschiedliche Schultypen. Etwa den Bildungscampus Aron Menczer am Nachbargrundstück, mit Volksschulklassen und Kindergarten, sowie die geplante AHS entlang der Landstraßer Hauptstraße.

Bei einem Baubeginn im Juli 2023 erfolgt die geplante Fertigstellung im Juni 2025.