



# STADTREGAL - VILLAGE IM DRITTEN

## TOP 36A - MICROBÜRO

Adresse: 1030 Wien - Adolf-Blamauer-Gasse 11

Geschoß: 5. OG

Typ: Büro

Fläche : 18,24 m<sup>2</sup>

Freifläche(n): 3 m<sup>2</sup> Loggia

Verfügbarkeit: 01.07.25

Fertigstellung: Geplant Sommer 2025

Nutzungsart: Gewerbe (Miete)

HWB: 36,10 kWh/m<sup>2</sup>a  
f<sub>GEE</sub> 0,75

Finanzierung: Gefördert

Miete netto: € 151,71

Miete netto/m<sup>2</sup>: € 8,32

Betriebskosten netto: € 39,83

Betriebskosten netto/m<sup>2</sup>: € 2,18

Sonstige Kosten netto: € 29,45

Umsatzsteuer: € 42,83

Gesamtbelastung netto: € 220,99

Finanzierungsbeitrag: € 1.577,55

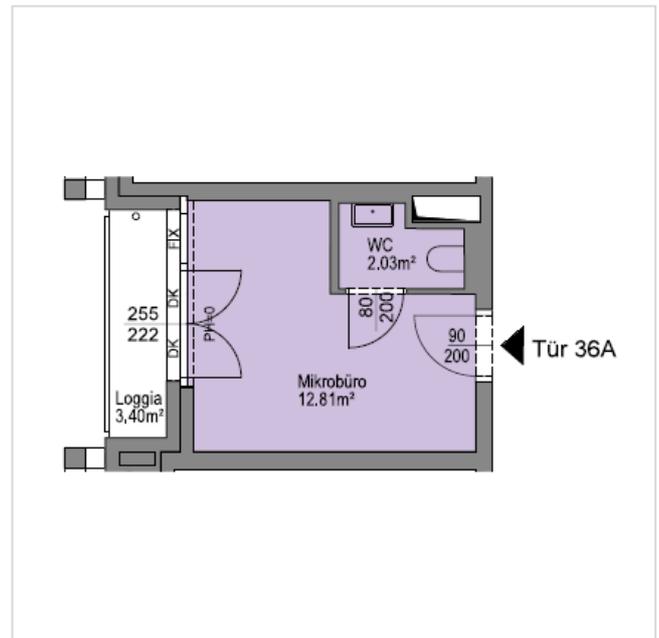
Max. Mietdauer: unbefristet

Kündigungsverzicht: 3 Jahre

### PROJEKTBIOD



### GRUNDRISS





## WEITERE INFORMATIONEN

Die Microbüros befinden sich im 1. bis ins 6. Obergeschoss und sind westseitig mit Ausrichtung auf die Adolf-Blamauer-Gasse situiert.

### AUSSTATTUNG:

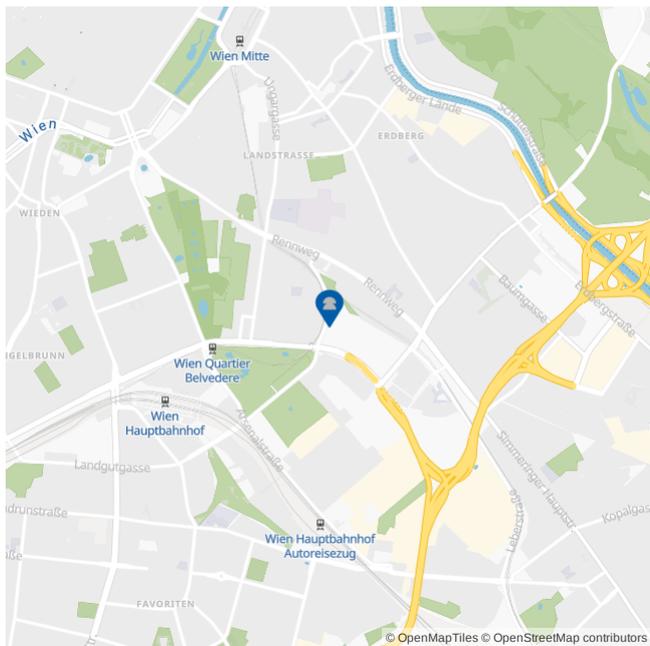
- Bezugsfertige Ausstattung zur Übergabe ab Juli 2025
- Bauteilaktivierung zur Heizung im Winter bzw. Temperierung im Sommer
- Küche und Toilettenzone betriebsfertig ausgestattet
- Bodenbelag in Linoleum betriebsfertig ausgestattet
- Außenliegender Sonnenschutz mit Raffstore
- Loggia
- Mitnutzung aller Gemeinschaftsräumlichkeiten (Dachgärten, Gemeinschaftsräume, Waschküche, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Müllräume) in der Wohnanlage möglich

UNBEFRISTETES GEFÖRDERTES Mietverhältnis mit mieterseitigem Kündigungsverzicht von 3 Jahren  
GEFÖRDERTES GEWERBLICHES MIETOBJEKT - Abgabe nur zur gewerblichen Nutzung an Unternehmer möglich (keine Privatpersonen, nur an Unternehmen die der Förderwürdigkeit unterliegen). Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Verfügbarkeit: ab Juli 2025

PROVISIONSFREI für den Mieter

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



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



## 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.