

## **Fabrik1230**



**Objektnummer: 1939/122983/18**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürofläche |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                  |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 432,05 m²                  |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 441,67 m²                  |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 432,05 m²                  |
| <b>WC:</b>                           | 4                          |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 20,10 kWh / m² * a       |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A++ 0,41                   |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 6.912,80 €                 |
| <b>Miete / m²</b>                    | 16,00 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 1.296,15 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                            |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Schmatzer**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







**Fabrik1230**  
Breitenfurter Str. 176,  
1230 Wien

**4. OG**  
**Top 3.4.09**

Nutzungsart: Büro

Gesamtmietfläche: 446,93 m<sup>2</sup>

Freifläche: 9,11 m<sup>2</sup>

Raumhöhe: 3,00 m



Planstand 11/2023. Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.  
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Die Herstellung von Trennwänden erfolgt auf Sonderwunsch. Die in diesem Plan vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar – Naturmaße erforderlich! Raum- und Wohnungsgrößen sowie Raumhöhen können sich erforderlichenfalls geringfügig ändern.

Maßstab 1:200

Ein Projekt von SORAVIA.

office@fabrik1230.at  
www.fabrik1230.at

# Objektbeschreibung

## Fabrik1230 – Das neue Grätzlzentrum.

Aus dem Alten entsteht Neues.

Mitten im aufstrebenden Stadtteil Atzgersdorf im 23. Bezirk in Wien bietet die **Fabrik1230** von SORAVIA moderne, flexibel gestaltbare **Büro-, Ordinations- und Gewerbeflächen** in einem außergewöhnlichen Ambiente. Die Kombination aus historischem Industriecharme und zeitgemäßer Architektur schafft ein inspirierendes Arbeitsumfeld.

Das Projekt umfasst rund 4.000 m<sup>2</sup> an Büroflächen, ein 1.400 m<sup>2</sup> großes Gesundheitszentrum mit Apotheke sowie vielseitige Veranstaltungsbereiche. Großzügige Terrassen mit grünen Akzenten schaffen eine angenehme Atmosphäre und fördern die Work-Life-Balance. Das Highlight der jeweiligen Mietflächen sind definitiv die großzügigen Fensterfronten, welche für ein freundliches und dynamisches Arbeitsumfeld bei warmer Lichteinstrahlung sorgen.

Darüber hinaus ist das Gebäude mit der **ÖGNI-Platin-Zertifizierung** ausgezeichnet, was höchste Standards in Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Nutzerkomfort gewährleistet.

Die Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr garantiert beste Erreichbarkeit. Zusätzlich stehen 42 Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

Im besagten Projekt finden sich zahlreiche Benefits für MitarbeiterInnen:

- Fitnesscenter
- Gastronomie
- Bäckerei
- Friseur
- Diverse Ärzte
- Lebensmittelgeschäfte in unmittelbarer Nähe

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap