# Fabrik1230



**Objektnummer: 1939/218914/68**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 84,17 m² |
| **Bürofläche:** | 84,17 m² |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 20,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A++ 0,41 |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.430,89 € |
| **Miete / m²** | 17,00 € |
| **Betriebskosten:** | 252,51 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Cihan Tiryaki**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

H +43 664 78721365



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.




IMMO
CONTRACT


IMMO
CONTRACT


IMMO
CONTRACT

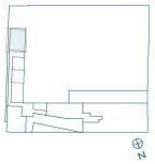



FABRIK 12 30
Das neue Grätzlzentrum

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

**3.OG**
**Top 4.3.20**

| | |
|---|---|
| **Nutzungsart:** | Büro/Atelier |
| **Gesamtmietfläche:** | 84,99 m² |
| **Freifläche:** | – |
| **Raumhöhe:** | 1,50 – 4,15 m |



Exklusiv-Vermarktung durch

IMMO CONTRACT

office@fabrik1230.at
www.fabrik1230.at

Ein Projekt von SORAVIA.

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 in diesem Plan vorhandene Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar – Naturmaße erforderlich! Raum- und Wohnungsgrößen sowie Raumhöhen könne sich erforderlichen falls geringfügig ändern.

Maßstab 1:100

# Objektbeschreibung

**Fabrik1230 – Das neue Grätzlzentrum.**

Aus dem Alten entsteht Neues.

Mitten im aufstrebenden Stadtteil Atzgersdorf im 23. Bezirk in Wien bietet die **Fabik1230** 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 m² an Büroflächen, ein 1.400 m² 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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <2.500m

**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