Großzügige Büroflächen in der Fabrik1230



Objektnummer: 7703/4

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Nutzfläche:	445,54 m²
Heizwärmebedarf:	C 89,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaltmiete (netto)	7.128,64 €
Miete / m²	16,00 €
Betriebskosten:	1.292,07 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Rainer

colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 664 930 40 909
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







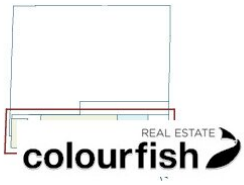
4.OG
Top 3.4.09

Nutzungsart: Büro

Gesamtmietfläche: 446,93 m²

Freifläche: 9,11 m²

Raumhöhe: 3,00 m



REAL ESTATE colourfish

Objektbeschreibung

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

Das Projekt umfasst rund 4.000 m² 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.

Ein Fitnesscenter sowie die geplante Gastronomie im historischen Gebäudeteil runden das Angebot ab.

verfügbare Fläche/Konditionen:

Erdgeschoss - Einzelhandel:

174/01/002: ca. 123 m² - netto € 15,00/m²/Monat

2. Obergeschoss - Ordinationsfläche:

174/01/202/8: ca. 30 m²

174/01/202/7: ca. 24 m²

174/01/202/6: ca. 24 m²

174/01/202/4: ca. 24 m²

Nettomiete: € 25,00/m²/Monat

3.Obergeschoss:

174/02/301: ca. 505 m² + 258 m² Terrasse

174/01/302: ca. 164 m² + 55 m² Terrasse

174/01/308: ca. 84 m²

4.Obergeschoss:

174/02/401: ca. 432 m² + 10 m² Terrasse

174/01/402: ca. 446 m²

174/01/401: ca. 170 m² + 10 m² Terrasse

5.Obergeschoss:

174/2/501: ca. 366 m² + 103 m³ Terrasse

174/01/501: ca. 317 m² + 63 m² Terrasse

Nettomiete: ab € 16,00/m²/Monat zzgl. Terrassenmiete € 5,00/m²/Monat

Betriebskosten: € 2,90/m²/Monat zzgl. Heiz- und Kühlkosten

Untergeschoss - Gewerbefläche:

176/02/U01: ca. 202 m²

176/02/U02: ca. 41 m²

176/02/U03: ca. 132 m²

176/03/U01: ca. 105 m²

176/01/U01: ca. 173 m²

Nettomiete: ab € 6,00/m²/Monat

Stellplatz: € 120,00/Monat zzgl. Betriebskosten iHv € 30,00/Monat

Die Preise verstehen sich zzgl. 20% Ust.

Ausstattung:

- Elektrischer außenliegender, südseitiger Sonnenschutz

- Teppichbelag (Farbauswahl durch mietende Partei) auf Doppelboden mit Bodendosen

(2 EDV, 2 Schuko und 2 RJ45-Datenanschlüsse, Vorbereitung für CAT7 je Dose) im Bürobereich

- Feinsteinzeug im ausgestatteten Sanitärbereich
- Terrassen mit Holzbelag
- Sichtbare Stahlbetondecke
- Anschlüsse für Teeküchen im Bürobereich
- Heiz- und Kühlsystem über Betonkernaktivierung und Fußbodenheizung im Sanitärbereich
- Mechanische Be- und Entlüftung (ca. 2 bis 5-facher Luftwechsel) mit vorkonditionierter Luft
- öffenbare Holzfenster

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Bus: 61A, 64A

S-Bahn: S2, S3, S4

U-Bahn: U6

Individualverkehr:

Die Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an die A21, A2 und A4 sowie die Südosttangente (A23)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap