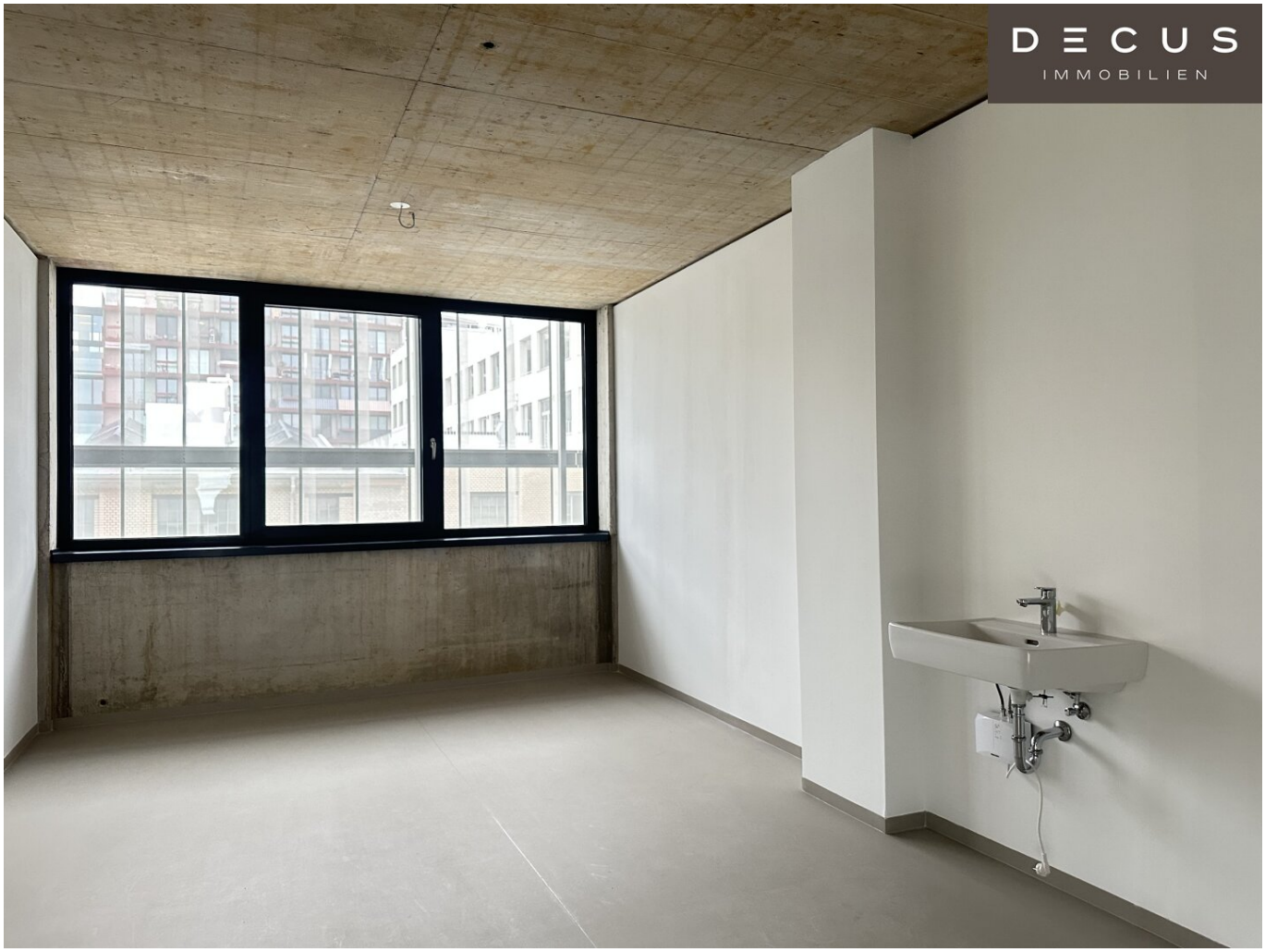
# | INDUSTRIE STYLE | FABRIK 1230 |
# Büro-/Ordinations-/Geschäftsflächen




**Objektnummer: 1170212/49**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis - Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Nutzfläche:** | 23,89 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 61,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,63 |
| **Kaltmiete (netto)** | 597,25 € |
| **Miete / m²** | 25,00 € |
| **Betriebskosten:** | 71,67 € |
| **Heizkosten:** | 23,89 € |
| **Infos zu Preis:** | |

Die Betriebskosten (inkl. Heizung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

## Ihr Ansprechpartner

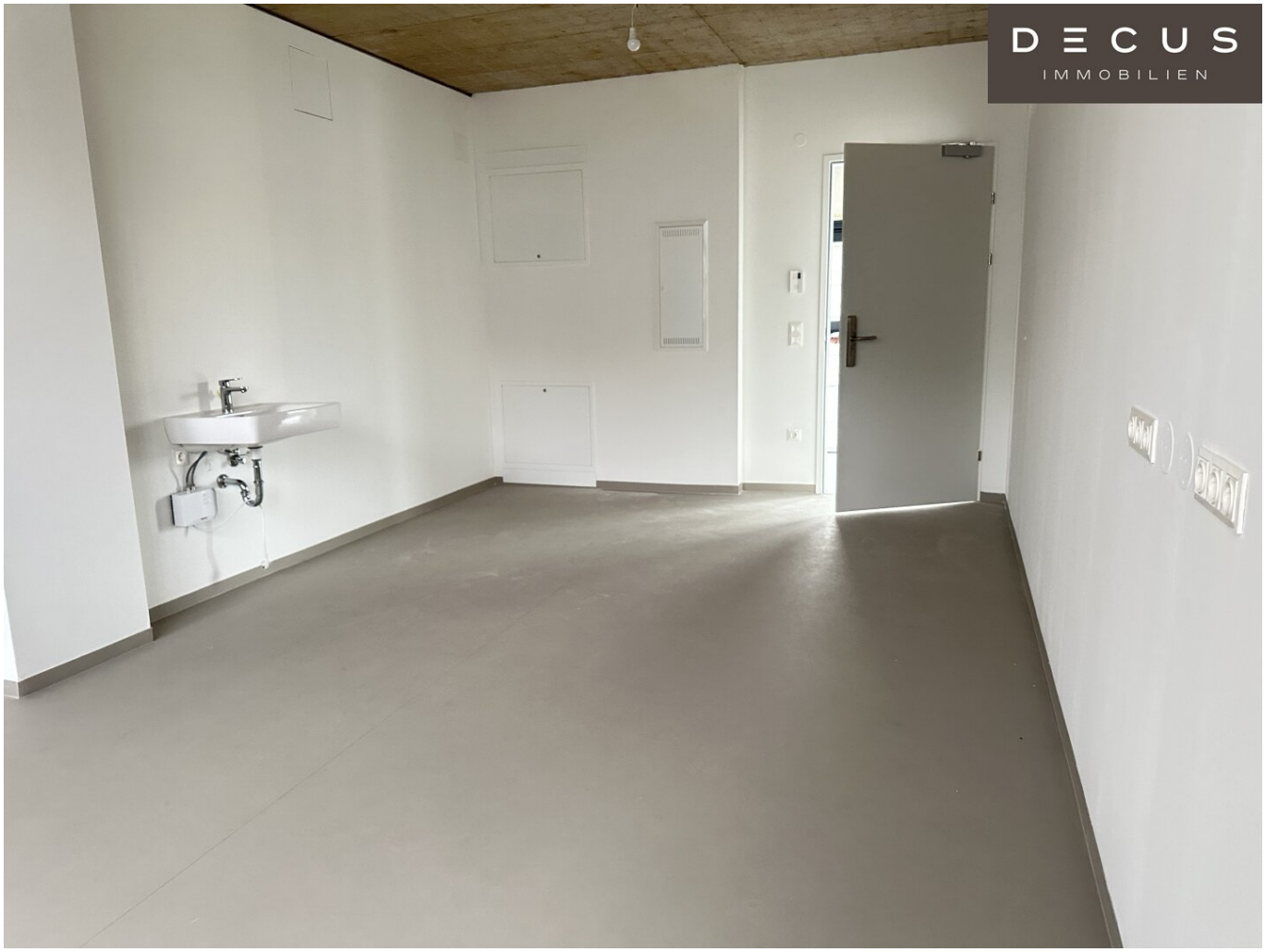


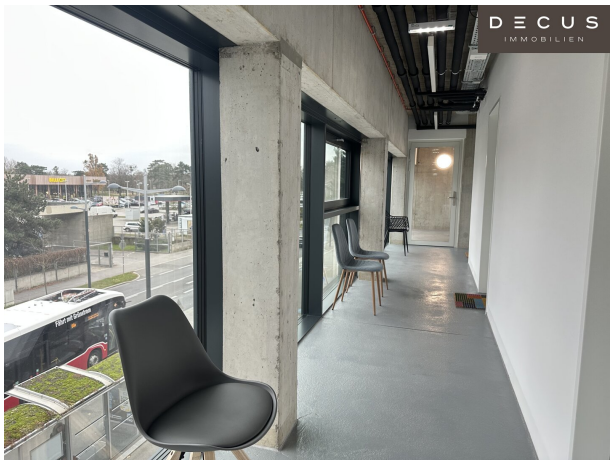
**Sonja Macho**

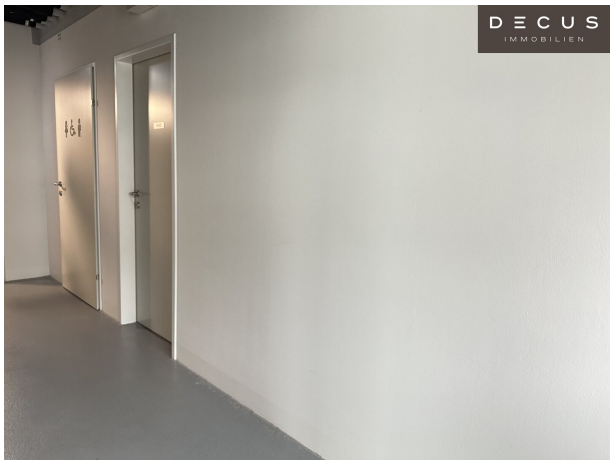
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

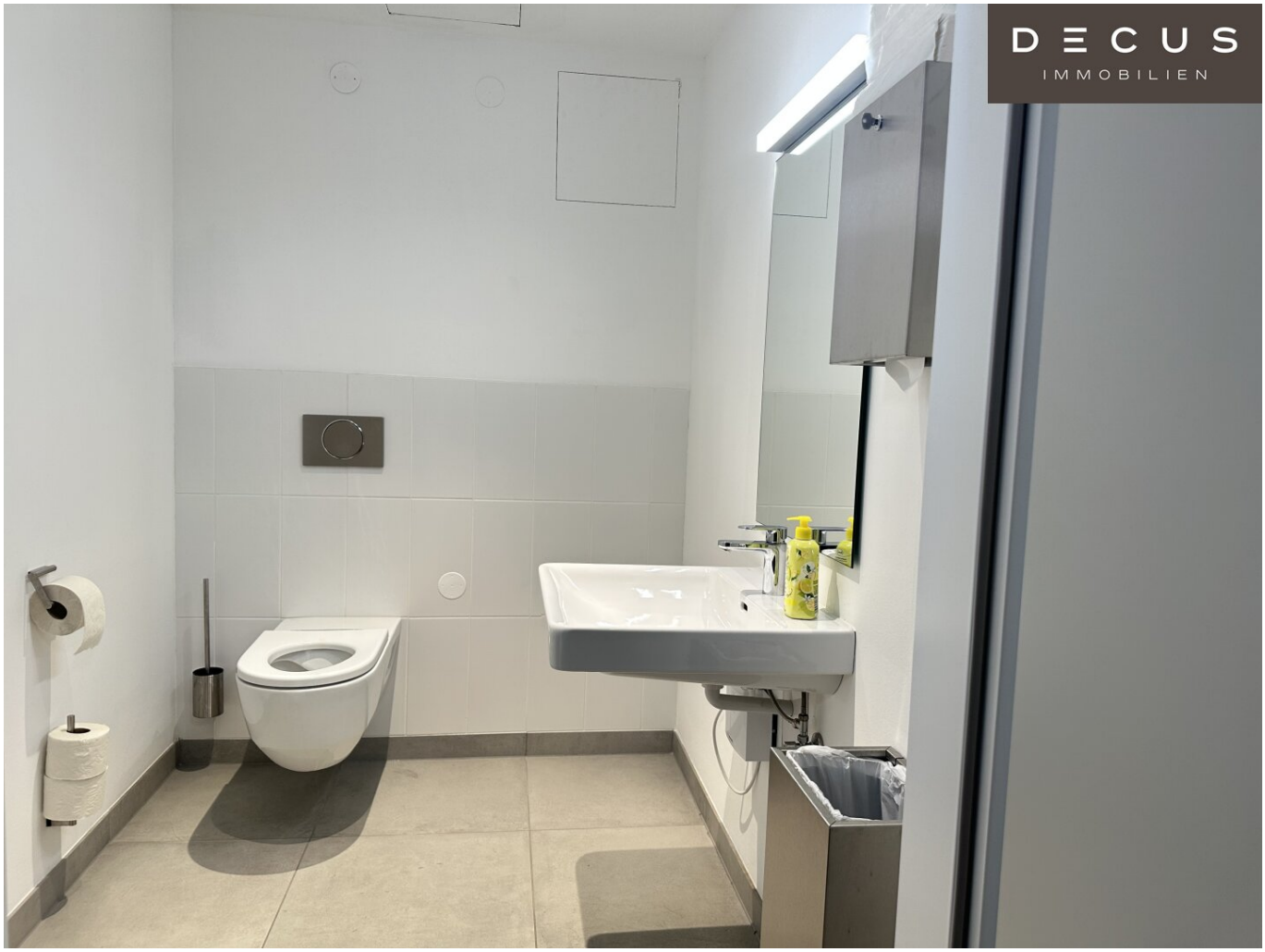
T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

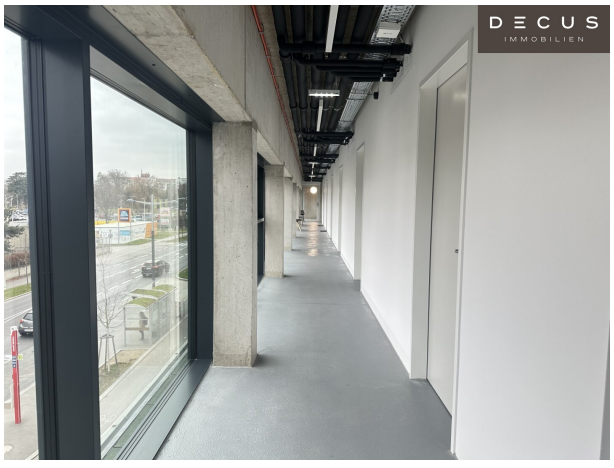
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



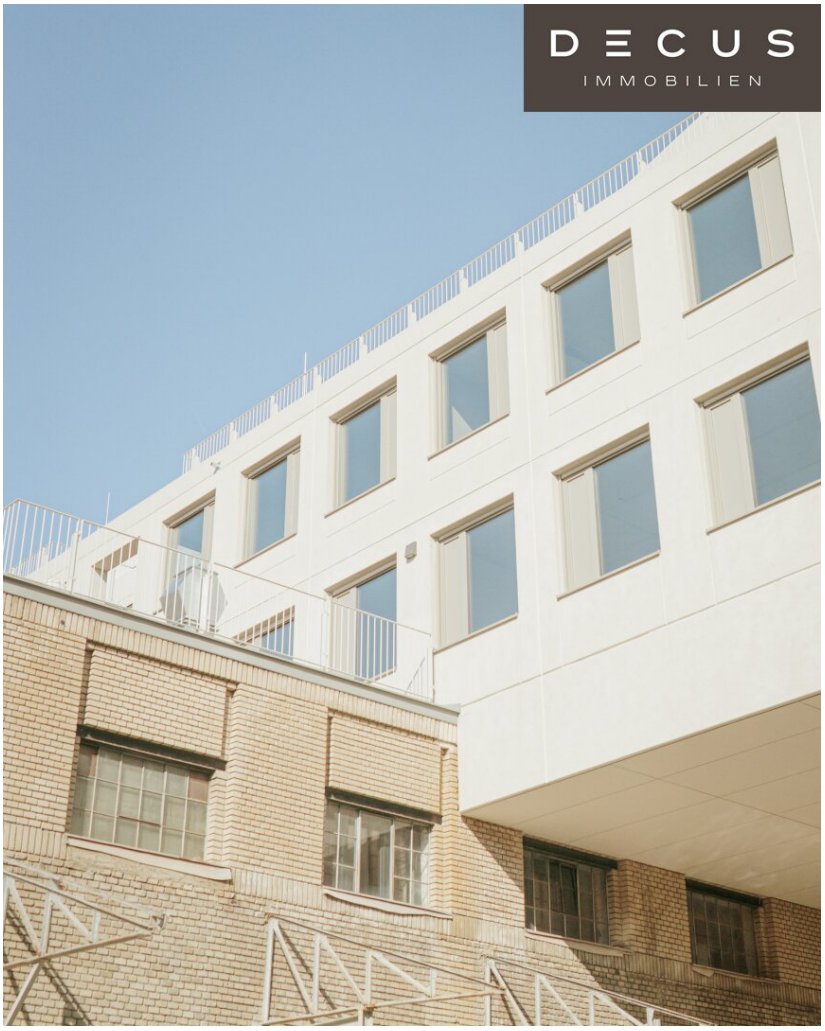











DECUS
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Hinweis: SCHRIFTLICHE ANFRAGEN mit Angabe der vollständigen Firmen- und Kontaktdaten und Bekanntgabe, ob es sich um ein Bestandsunternehmen (neuen oder zusätzlicher Standort) oder eine Neugründung handelt, sowie um genaue Informationen zum gewünschten Nutzungskonzept.**

**+ + + Wir dürfen Interessenten höflich ersuchen, untenstehende Freiflächenangaben zu den verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten genau durchzulesen und bitten weiters um Verständnis, dass wir keine Begehungen durchführen können, wenn uns keine ausreichenden Informationen vorliegen + + +**

**Objekt und Lage:**

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.

**Direkt am Standort befinden sich eine Apotheke, eine Bäckerei und ein Friseur-Kosmetik-Studio.**

Die Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr garantiert beste Erreichbarkeit.

Zusätzlich umfasst die **Tiefgarage** 42 Stellplätze.

Das Projekt umfasst rund 4.000 m² Büroflächen, ein 1.400 m² großes **Gesundheitszentrum mit Apotheke** sowie einen geplanten, großen Veranstaltungsbereich.

Eine 120 m² Einzelhandelsfläche (über 2 Ebenen) mit Ausrichtung in den Innenhof steht ebenfalls zur Verfügung.

**Großzügige Terrassen** mit grünen Akzenten schaffen eine angenehme Atmosphäre und fördern die Work-Life-Balance.

Ein **Fitnesscenter (bereits in Betrieb)** sowie die geplante Gastronomie im historischen Gebäudeteil runden das Angebot ab.

**Derzeit stehen in der FABRIK1230 ausschließlich: Büroflächen, Ordinationsflächen und eine Einzelhandelsfläche, zur Anmietung zur Verfügung.**

**Verfügbare Einheiten:**

**BÜROFLÄCHEN** (Miete € 16,00/m²/Monat/netto, Terrassenmiete € 5,00/m²/Monat/netto)

- 3. OG, Top 174/02/301, ca. 504,84 m² zzgl. ca. 258,18 m² Terrasse **(in Verhandlung)**
- 3. OG, Top 174/01/308, ca. 84,17 m²
- 4. OG, Top 174/02/401, ca. 432,05 m² zzgl. ca. 9,62 m² Terrasse
- 4. OG, Top 174/01/402, ca. 445,54 m² (dzt. mit Top 174/01/401 ca. 170,11 m² verbunden zu ca. 615,65 m²)
- 4. OG, Top 174/01/401, ca. 170,11 m² zzgl. ca. 9,62 m² Terrasse (dzt. mit Top 174/01/402 ca. 445,54 m² verbunden zu ca. 615,65 m²)
- 5. OG, Top 174/02/501, ca. 365,61 m² zzgl. ca. 102,86 m² Terrasse
- 5. OG, Top 174/01/501, ca. 316,51 m² zzgl. ca. 62,60 m² Terrasse

**ORDINATIONSFLÄCHEN** (Miete Büro € 18,00 zzgl. Terrassenmiete € 5,00/m²/Monat/netto; Miete Ordination € 25,00/m²/Monat/bereits inkl. Vorsteuerkorrektur)

- 2. OG, Top 174/01/202/8, ca. 29,76 m²
- 2. OG, Top 174/01/202/7, ca. 23,85 m²

- 2. OG, Top 174/01/202/6, ca. 23,89 m²

- 2. OG, Top 174/01/202/4, ca. 24,28 m²

- 3. OG, Top 174/01/302, ca. 163,83 m² zzgl. ca. 54,79 m² Terrasse (BÜRO oder ORDINATION)

**Nicht verfügbar:**

**LAGERFLÄCHEN, Keller=UG** (Miete € 6,00 bis € 8,00/m²/Monat/netto) | die u.a Flächen werden **nicht separat** vermietet, nur ggf. mit EG und nach Rücksprache

**Hinweis: ALLES RESERVIERT**

- UG, Top 176/02/U01, ca. 202,06 m² **(LAGER)**

- UG, Top 176/02/U02, ca. 40,65 m² **(LAGER)**

- UG, Top 176/02/U03, ca. 131,91 m² **(***Shop - Werkstatt,* **LAGER)**

- UG, Top 176/03/U01, ca. 104,91 m² **(***Shop - Werkstatt,* **LAGER)**

- UG, Top 176/01/U01, ca. 172,76 m² **(***Gewerbe,* **LAGER)**

**Nicht verfügbar:**

**1 VERANSTALTUNGSFLÄCHE** (Miete € 6,50 bis € 7,50/m²/Monat/netto) - gesamt ca. 2.000 m² (

**Hinweis: ALLES RESERVIERT**

- UG, Top 174/02/U01, ca. 192,44 m² (LAGER) - nur in Kombination mit VA-Fläche

- EG, Top 174/02/001, ca. 1.497,42 m² nicht teilbar (VERANSTALTUNG) - PKW Einfahrtsmöglichkeit

- 1.OG, Top 174/02/101, ca. 311,32 m² (EMPORE UND BÜRO) - Backstage-Büro-Bereich nur in Kombination mit VA-Fläche

**Nur Einzelhandelsfläche verfügbar:**

**1 EINZELHANDELSFLÄCHE UND 5 GASTRONOMIEFLÄCHEN** (Miete € 14,00 bis € 15,00/m²/Monat/netto, Terrassenmiete € 5,00/m²/Monat/netto)

Wir weisen höflich darauf hin, dass eine Angabe des geplanten Kulinarik-Angebots vorab zur Einschätzung für den Vermieter, erforderlich ist.

**Hinweis: ALLE GASTROFLÄCHEN BIS AUF DIE EINZELSHANDELSFLÄCHE, SIND VERMIETET**

- EG, Top 176/02/001, ca. 674,17 m² zzgl. ca. 100 m² Terrasse (GASTRONOMIE I) - (Gastgarten, Terrasse im Innenhof darstellbar)

- EG, Top 176/02/002, ca. 264,12 m² zzgl. ca. 100 m² Terrasse (GASTRONOMIE II) - (Gastgarten, Terrasse im Innenhof darstellbar)

- EG, Top 174/01/002, ca. 123,06 m² (EINZELHANDEL) - Innenhofausrichtung, über 2 Ebenen

- 1.OG, Top 176/02/101, ca. 157,65 m² (EMPORE GASTRO I) - (dzt. mit Top 176/02/102 ca. 102,98 m² verbunden zu ca. 260,63 m²)

- 1.OG, Top 176/02/102, ca. 102,98 m² (EMPORE GASTRO II) - (dzt. mit Top 176/02/101 ca. 157,65 m² verbunden zu ca. 260,63 m²)

- 1.OG, Top 176/03/101, ca. 98,06 m² (EMPORE GASTRO III)

**Büroflächen, Betriebskosten:** ca. € 3,00/m²/Monat/netto

**Gewerbe- und Veranstaltungsflächen, Betriebskosten:** ca. € 3,20/m²/Monat/netto

**Heizkosten:** ca. € 1,00/m²/Monat/netto

**Anmerkungen:**

- Die Mietflächen werden gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung übergeben und können in Abstimmung zwischen vermietender und mietender Partei wunschgemäß adaptiert werden. Verhandlungsbasis bei konkreter Anmietungsabsicht.
- Die Innenfotos sind tlw. Beispielbilder.
- Die Pläne und BAB werden auf Wunsch gerne separat übermittelt.
- **Keine Kurzzeit- oder 1-Tages-Vermietungen für Werbedreh's**
- **Veranstaltungsfläche: nicht teilbar (reserviert)**
- **Gastronomieflächen: vorab Angabe der geplanten Kulinarik (reserviert)**
- **Alle Flächen im UG=KG sind Lagerflächen und werden nicht separat vergeben (reserviert)**

**Ausstattung und Haustechnik:**

- 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

- **Bezug: nach Vereinbarung in Abstimmung mit der mietenden Partei**

- **Befristete Vermietung: 10 Jahre**

- **Vermietung an UNECHT STEUERBEFREITE mietende Parteien möglich (Ordinationen)**

- **Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten (je nach Bonität)**

- **Provision: 3 Bruttomonatsmieten**

**HINWEIS: Die möblierten Räume (Veranstaltung) sind Abbildungen und digitale Visualisierungen, sie zeigen eine mögliche Gestaltung.**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 61,4kWh/m².a

**Stellplätze:**

**Tiefgarage im Haus** (32 Stellplätze verfügbar - vorbehalten der Büromieter) & auf Anfrage

€ 120,00/Stellplatz/Monat/netto zzgl. € 30 Betriebskosten/Stellplatz/Monat/netto

**Öffentliche Garage CONTIPARK (Interspar) in 1 Gehminute erreichbar (300 m)**

**Verkehrsanbindung:**

- Bus: 62A und 64A – Bushaltestelle direkt vor der Fabrik1230
- S-Bahn: S2, S3 und S4 – Bahnhof Atzgersdorf in rund 10 Minuten erreichbar
- U-Bahn: U6 – Haltestelle Alterlaa in rund 10 Minuten erreichbar
- Die Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an die A21, A2 und A4 sowie die Südosttangente (A23)
- Direkte Anbindung an das Fahrradnetz

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

**Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf

unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

**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