

## **Moderne Büroflächen in der Fabrik 1230 – das neue Grätzlzentrum in Wien - zu mieten**



Fabrik1230\_3\_(c) BOKEH designstudio

**Objektnummer: 109240613\_21**

**Eine Immobilie von ÖRAG 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>Bürofläche:</b>	365,61 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Gesamtmiete</b>	8.335,91 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.849,76 €
<b>Kaltmiete</b>	6.946,59 €
<b>Miete / m²</b>	16,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.096,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Brian Oremus**

Bankgasse 1  
1010 Wien

T 0043153473289  
H 004366488962120

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Ve





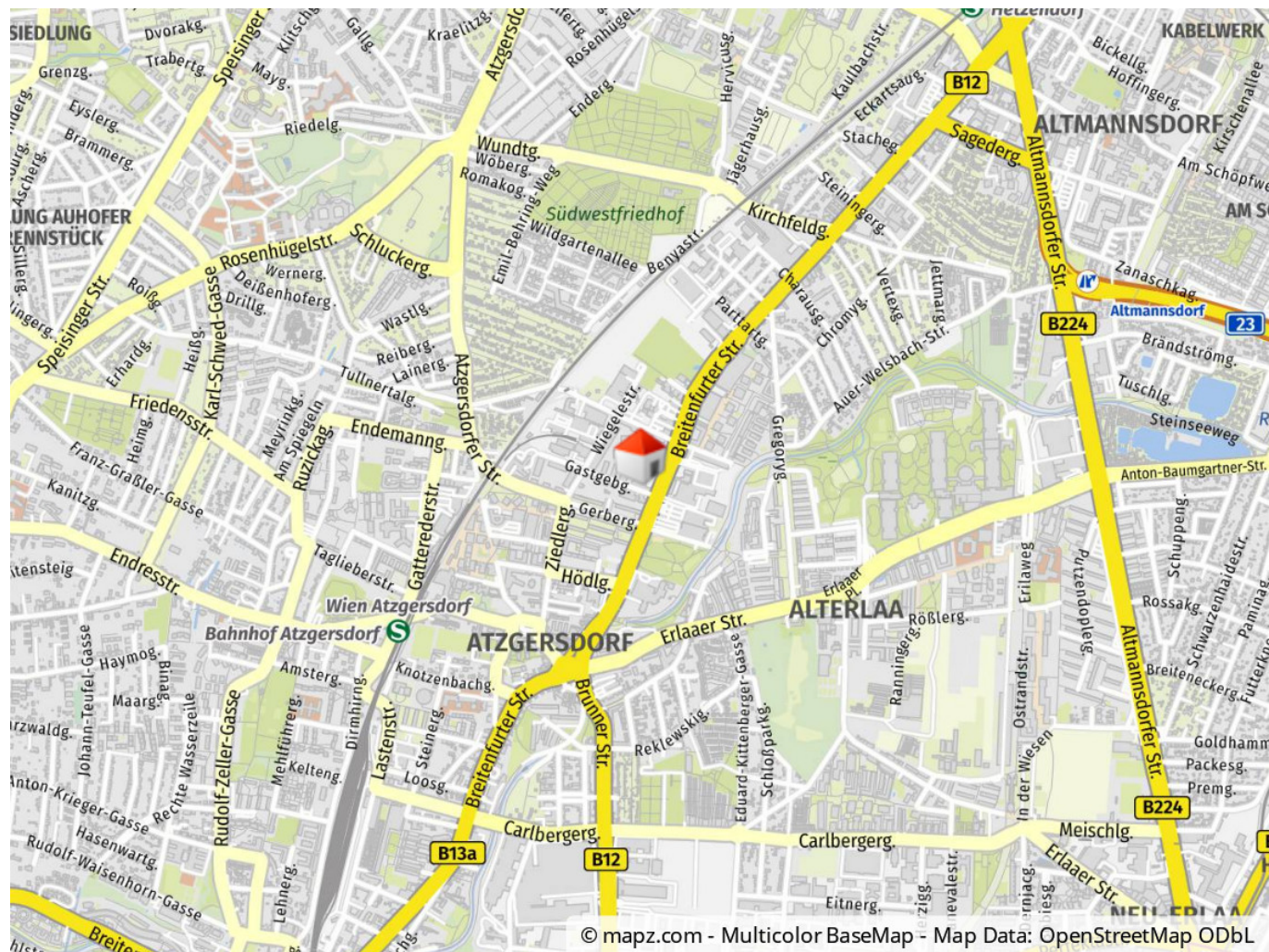












© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

## Objektbeschreibung

Moderne Büroflächen in der Fabrik 1230 – das neue Grätzlzentrum in Wien - zu mieten 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 m<sup>2</sup> 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. Ein Fitnesscenter sowie die geplante Gastronomie im historischen Gebäudeteil runden das Angebot ab. Verfügbare Büroflächen: 1. OG, Top 02.101, ca. 157,65 m<sup>2</sup> 1. OG, Top 02.102, ca. 102,98 m<sup>2</sup> 1. OG, Top 03.101, ca. 98,06 m<sup>2</sup> 3. OG, Top 01.302, ca. 163,83 m<sup>2</sup> + 54,79 m<sup>2</sup> Terrasse 3. OG, Top 02.301, ca. 504,84 m<sup>2</sup> + ca. 258,18 m<sup>2</sup> Terrasse 3. OG, Top 01.308, ca. 84,17 m<sup>2</sup> 4. OG, Top 02.401, ca. 432,05 m<sup>2</sup> + ca. 9,62 m<sup>2</sup> Terrasse 4. OG, Top 01.402, ca. 445,54 m<sup>2</sup> + 9,62 m<sup>2</sup> Terrasse 4. OG, Top 01.401, ca. 170,11 m<sup>2</sup> 5. OG, Top 02.501, ca. 365,61 m<sup>2</sup> + 102,86 m<sup>2</sup> Terrasse 5. OG, Top 01.501, ca. 316,51 m<sup>2</sup> + 62,60 m<sup>2</sup> Terrasse Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 14,00 - € 18,00 Verfügbare Ordinationsflächen: 2. OG, Top 01.202.8, ca. 29,76 m<sup>2</sup> 2. OG, Top 01.202.7, ca. 23,85 m<sup>2</sup> 2. OG, Top 01.202.6, ca. 23,89 m<sup>2</sup> 2. OG, Top 01.202.5, ca. 24,24 m<sup>2</sup> 2. OG, Top 01.202.4, ca. 24,28 m<sup>2</sup> 2. OG, Top 01.202.3, ca. 23,92 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 25,00 Betriebskostenkonto/netto/m<sup>2</sup>/Monat: dzt. ca. € 3,00 Terrasse Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 5,00 UG, Top 02.01, ca. 202,06 m<sup>2</sup> - Lager UG, Top 02.02, ca. 40,65 m<sup>2</sup> - Lager UG, Top 02.03, ca. 131,91 m<sup>2</sup> - Shop, Werkstatt UG, Top 03.01, ca. 104,91 m<sup>2</sup> - Gewerbe UG, Top 01.01, ca. 172,76 m<sup>2</sup> - Gewerbe Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 6,00 – € 8,00 Miete Stellplatz zu je € 120,00 zzgl. Betriebskosten iHv ca. € 30 zzgl. USt (p. M.)