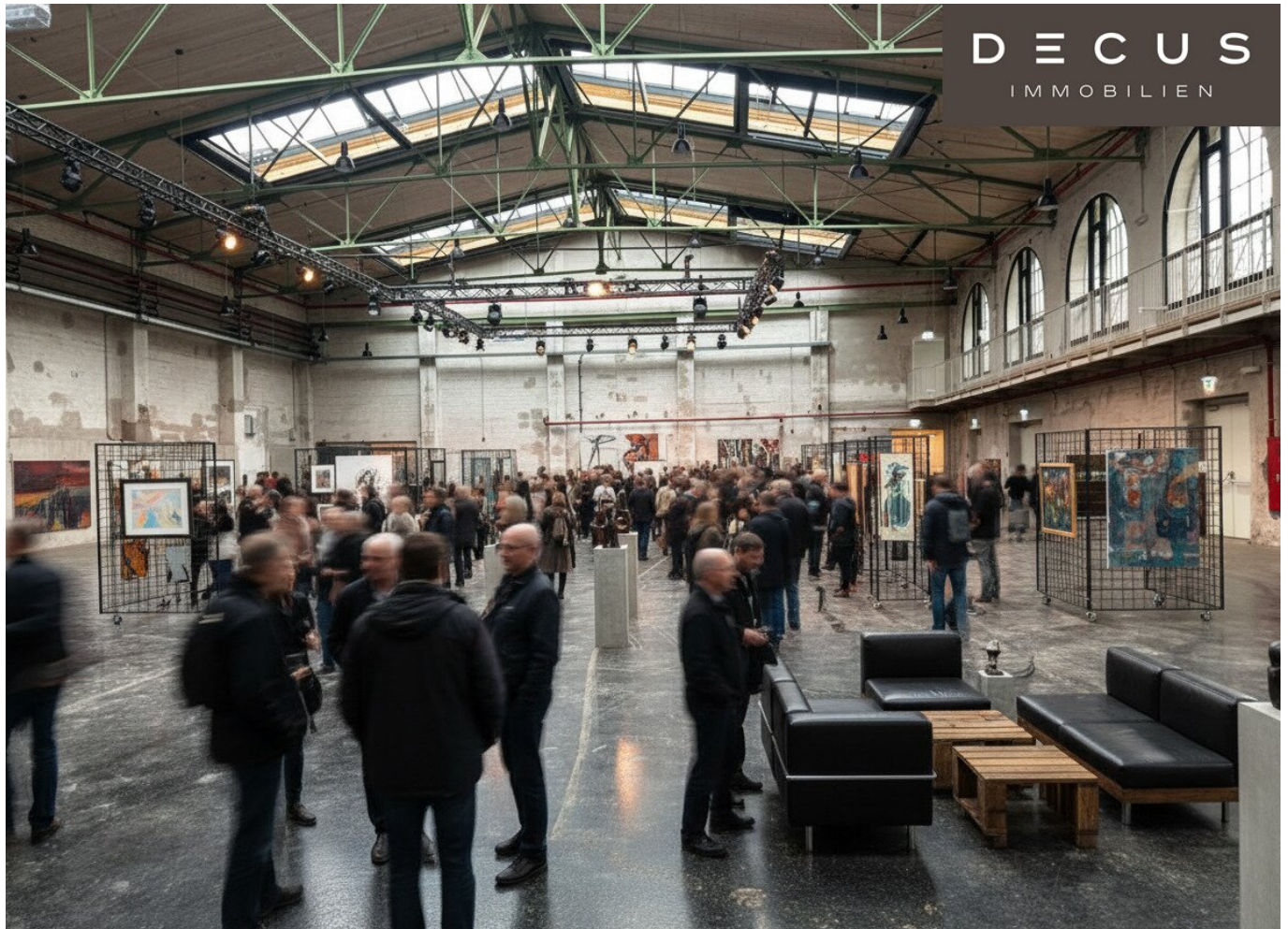


**+++ VERANSTALTUNG/Backstage-Büro/Lager +++
insgesamt ca. 2.000 m² +++ FABRIK 1230 +++**



Objektnummer: 1151627/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Freizeitimmobilie gewerblich
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Nutzfläche:	2.001,18 m ²
Heizwärmebedarf:	61,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Kaltmiete (netto)	15.008,85 €
Miete / m²	6,50 €
Betriebskosten:	6.403,78 €
Heizkosten:	2.001,18 €
Infos zu Preis:	

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

Ihr Ansprechpartner

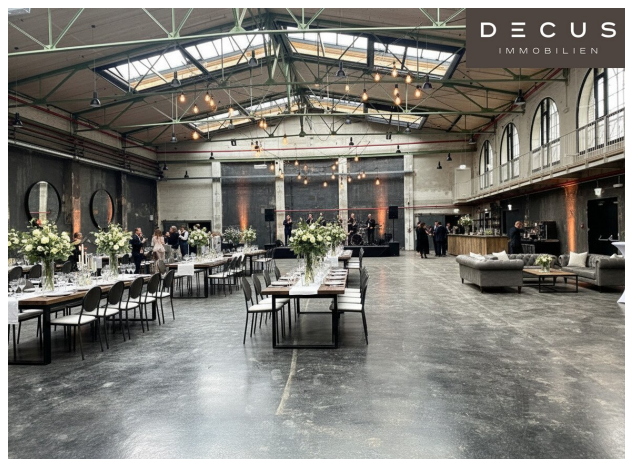
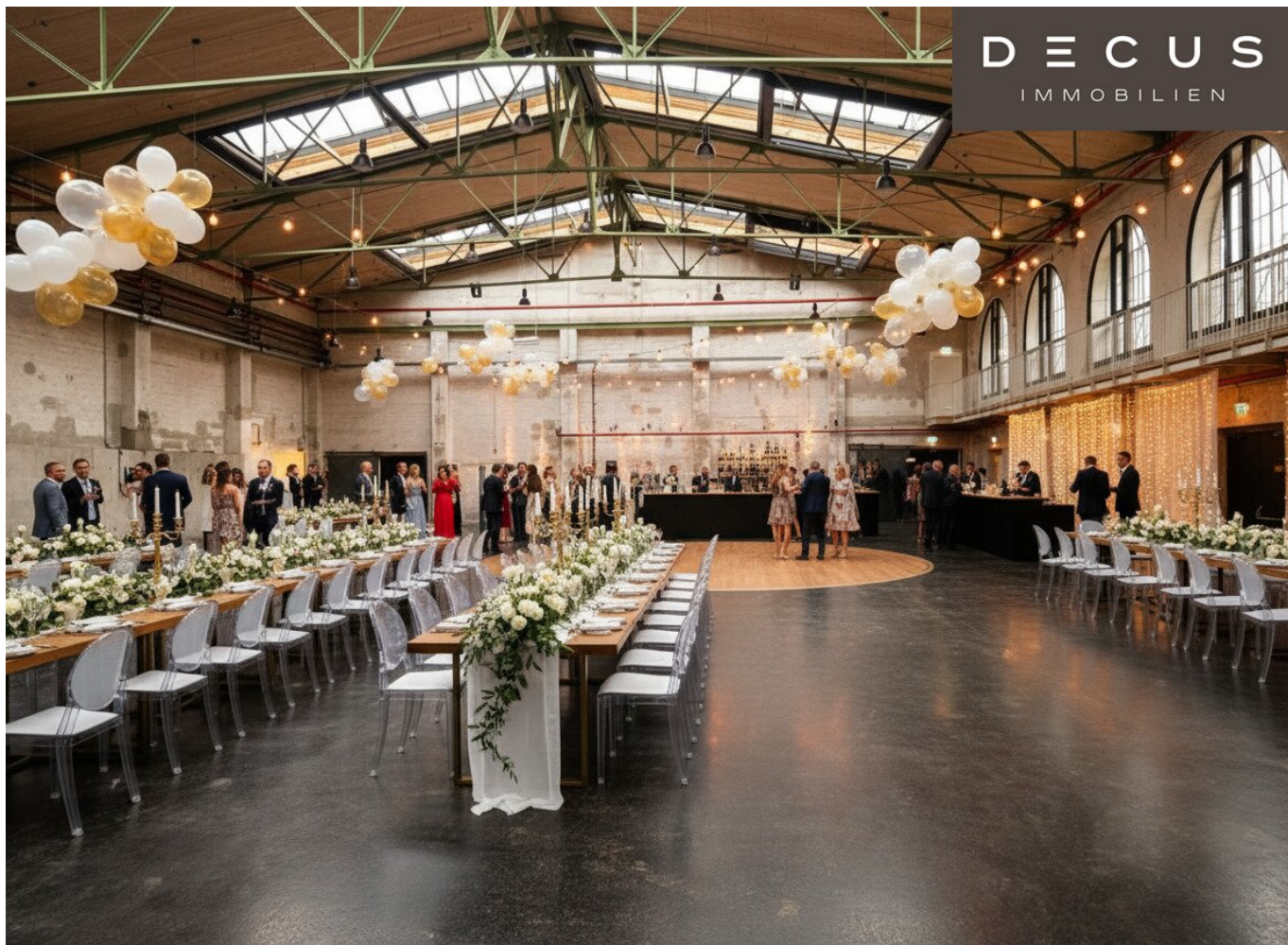


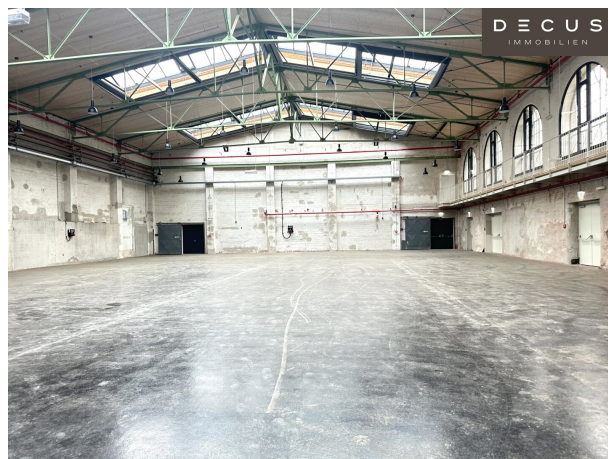
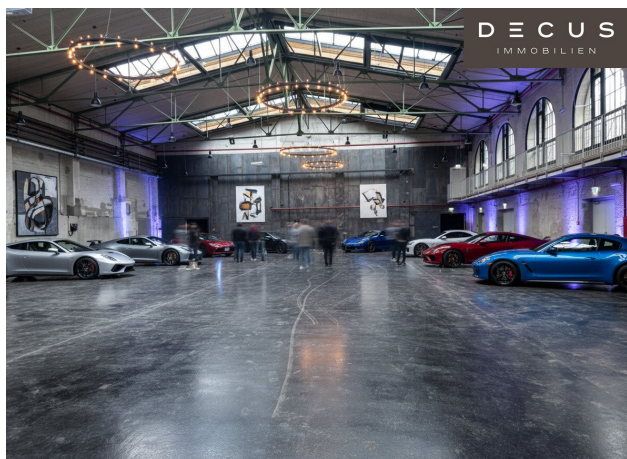
Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

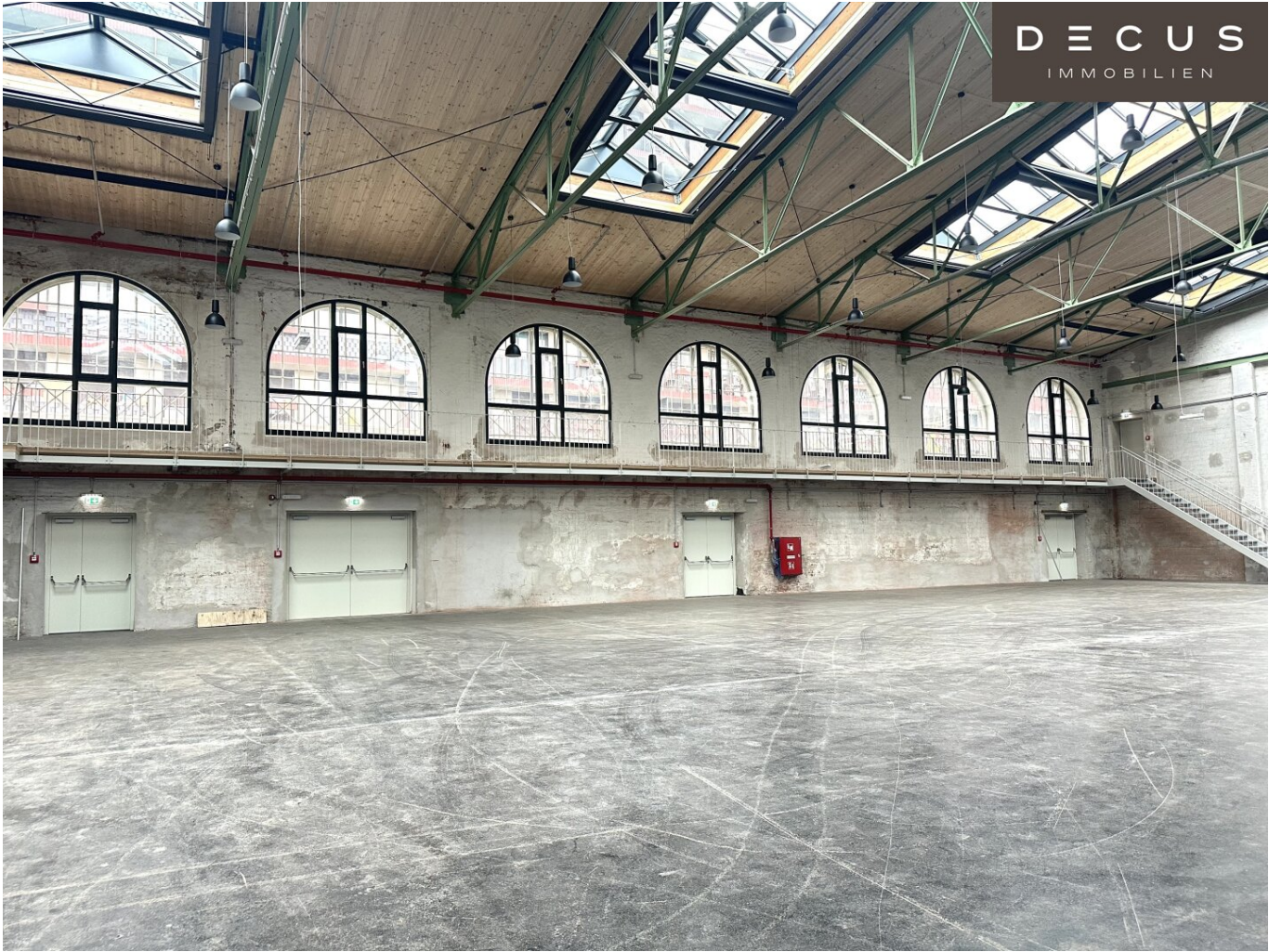
T +43 664 16 096 66
H +43 664 16 096 66
F +43 1 35 600 10

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

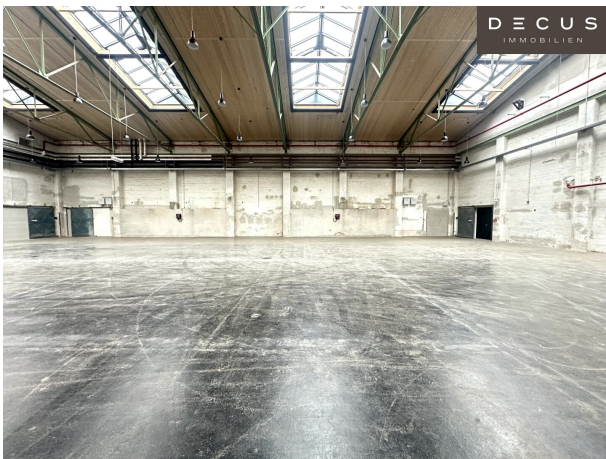




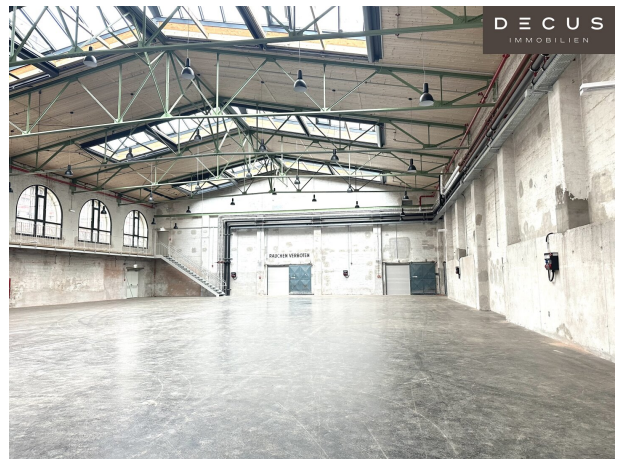
DECUS
IMMOBILIEN

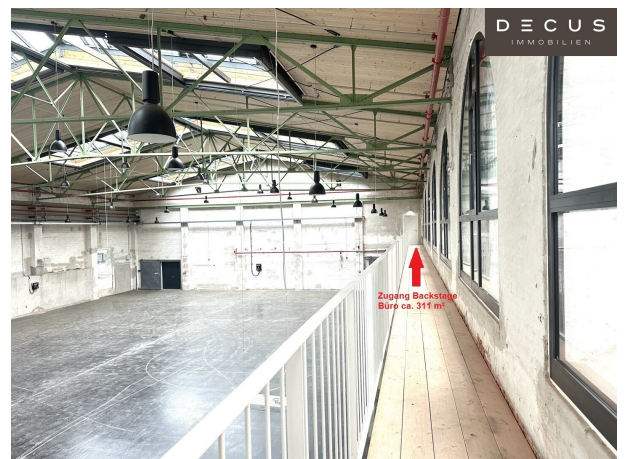
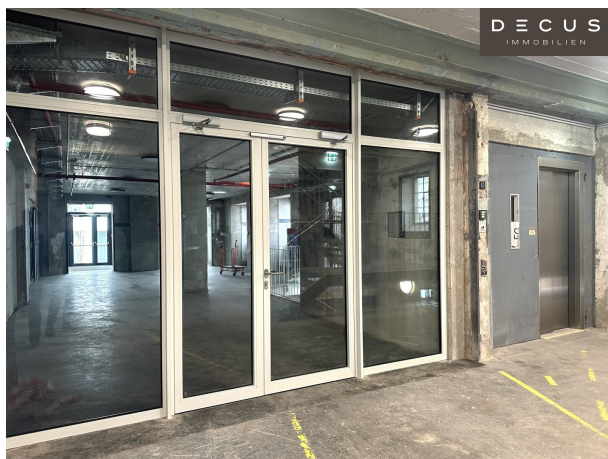
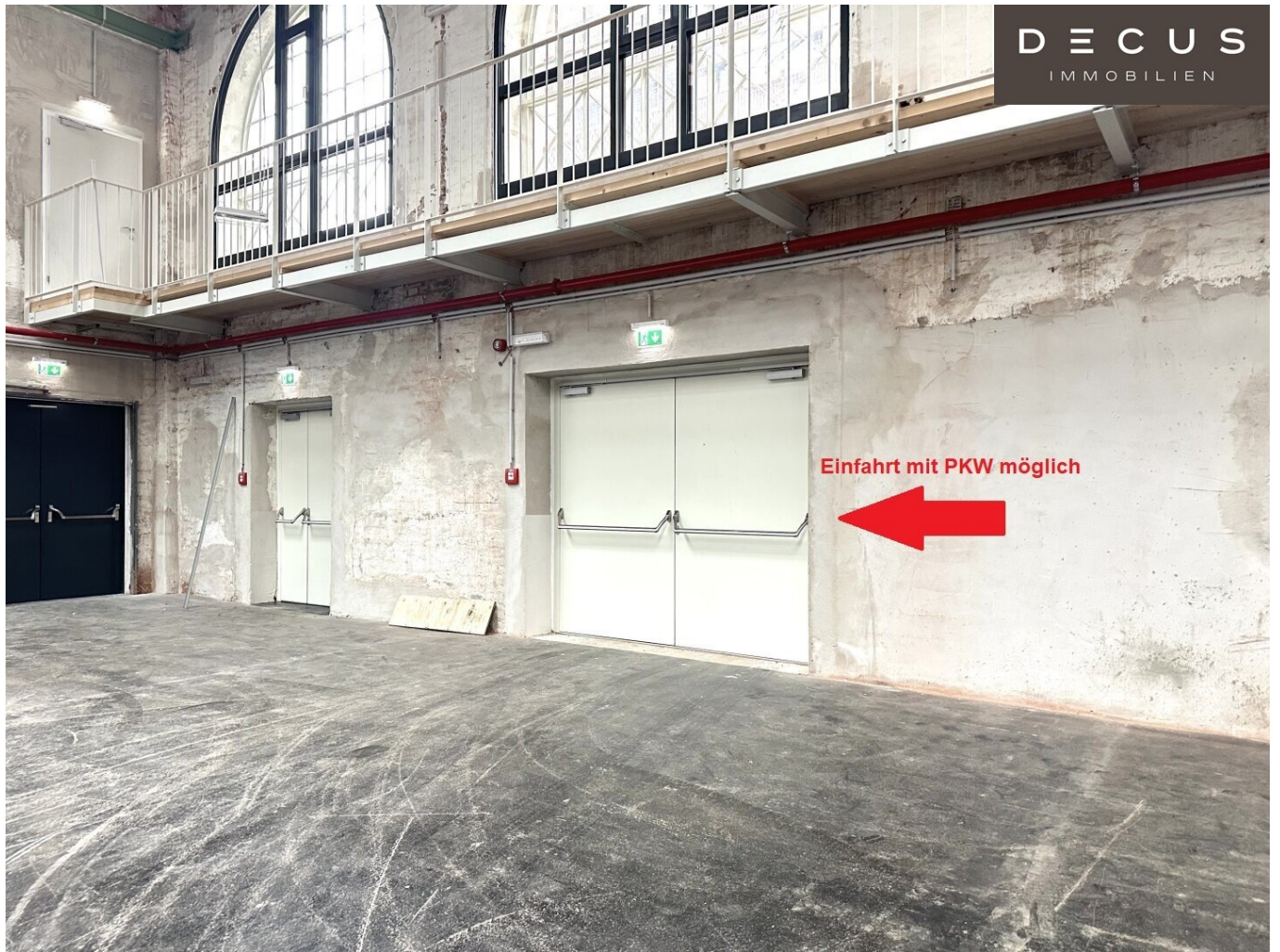


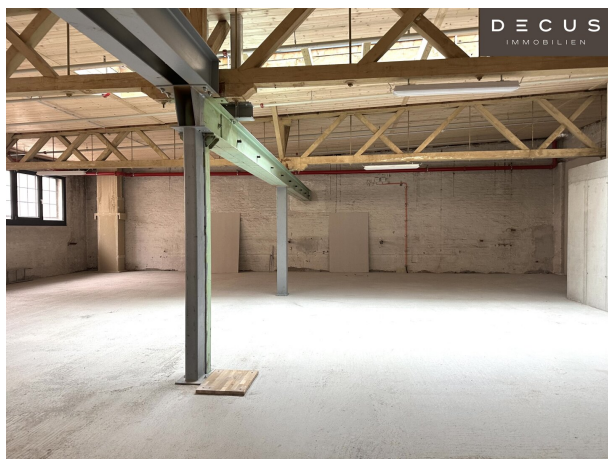
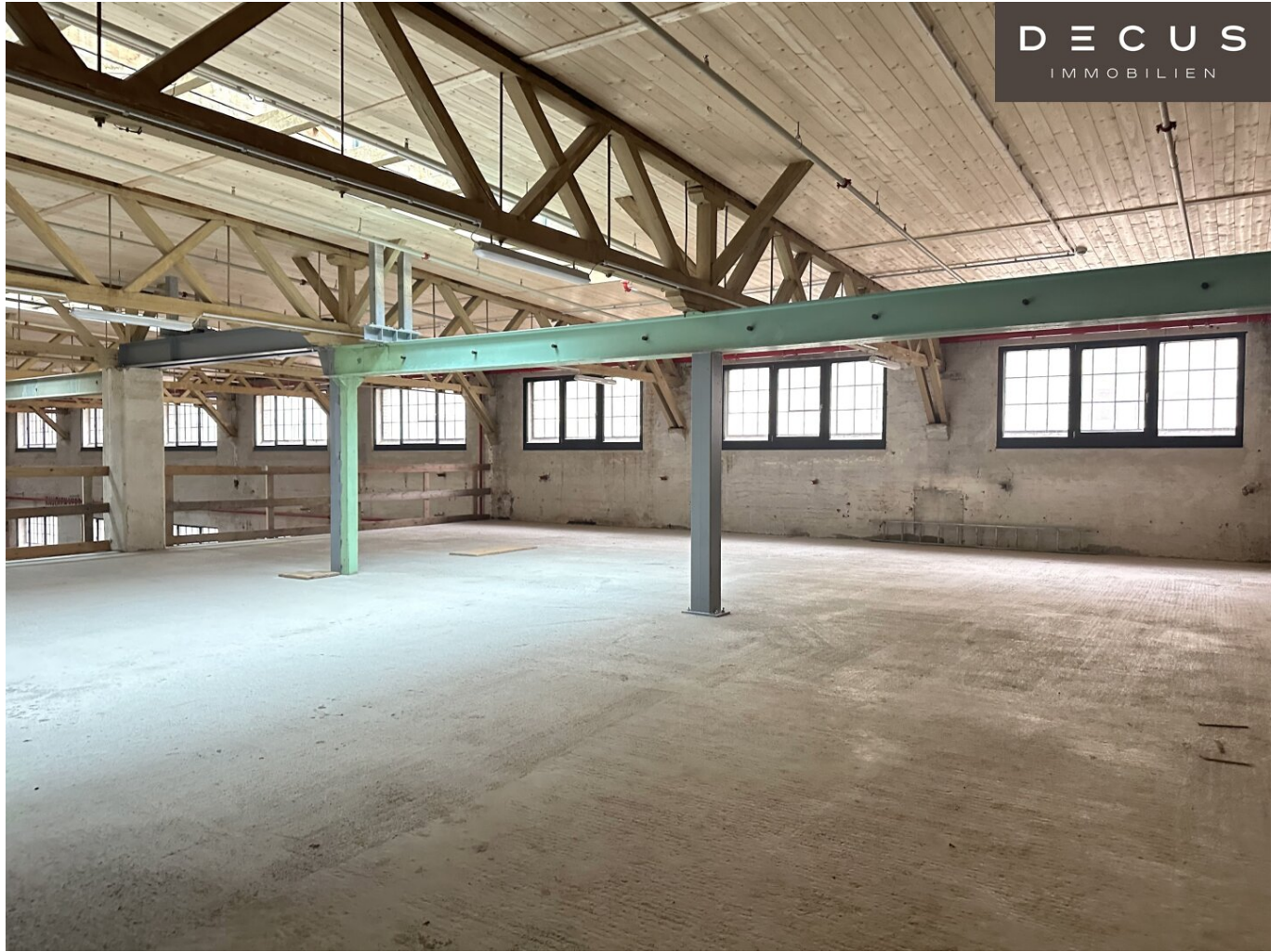
DECUS
IMMOBILIEN



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.

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 vielseitige Veranstaltungsbereiche.

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.

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

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

Miete € 6,50 m²/Monat/netto zzgl. BK

- EG, Top 174/02/001, **ca. 1.497,42 m² (VERANSTALTUNG)** - PKW
Einfahrtsmöglichkeit | **Miete € 7,50 m²/Monat/netto zzgl. BK**
- 1.OG, Top 174/02/101, **ca. 311,32 m² (EMPORE UND BÜRO)** -
Backstage-Büro-Bereich nur in Kombination mit VA-Fläche | **Miete € 6,50
m²/Monat/netto zzgl. BK**

Anmerkungen:

- Die Mietflächen werden gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung übergeben und in Abstimmung zwischen vermietender und mietender Partei wunschgemäß adaptiert.
- Die Pläne und BAB werden auf Wunsch gerne separat übermittelt.
- **Bezug: sofort verfügbar in Abstimmung mit der mietenden Partei**
- **Befristete Vermietung: 10 Jahre**

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

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*

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 61,4kWh/m².a

Stellplätze:

Tiefgarage im Haus (32 Stellplätze verfügbar - vorbehalten der Büro-Mieter) | € 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 Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@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 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. 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 <4.000m

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