

Fabrik1230 – Das neue Grätzlzentrum. Aus dem Alten entsteht Neues.



IMMO
CONTRACT

Fabrik1230_Neubau2_(c) BOKEH designstudio

Objektnummer: 1939/122983/40

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Nutzfläche:	445,54 m ²
Bürofläche:	445,54 m ²
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,41
Kaltmiete (netto)	4.303,92 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttonomontsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

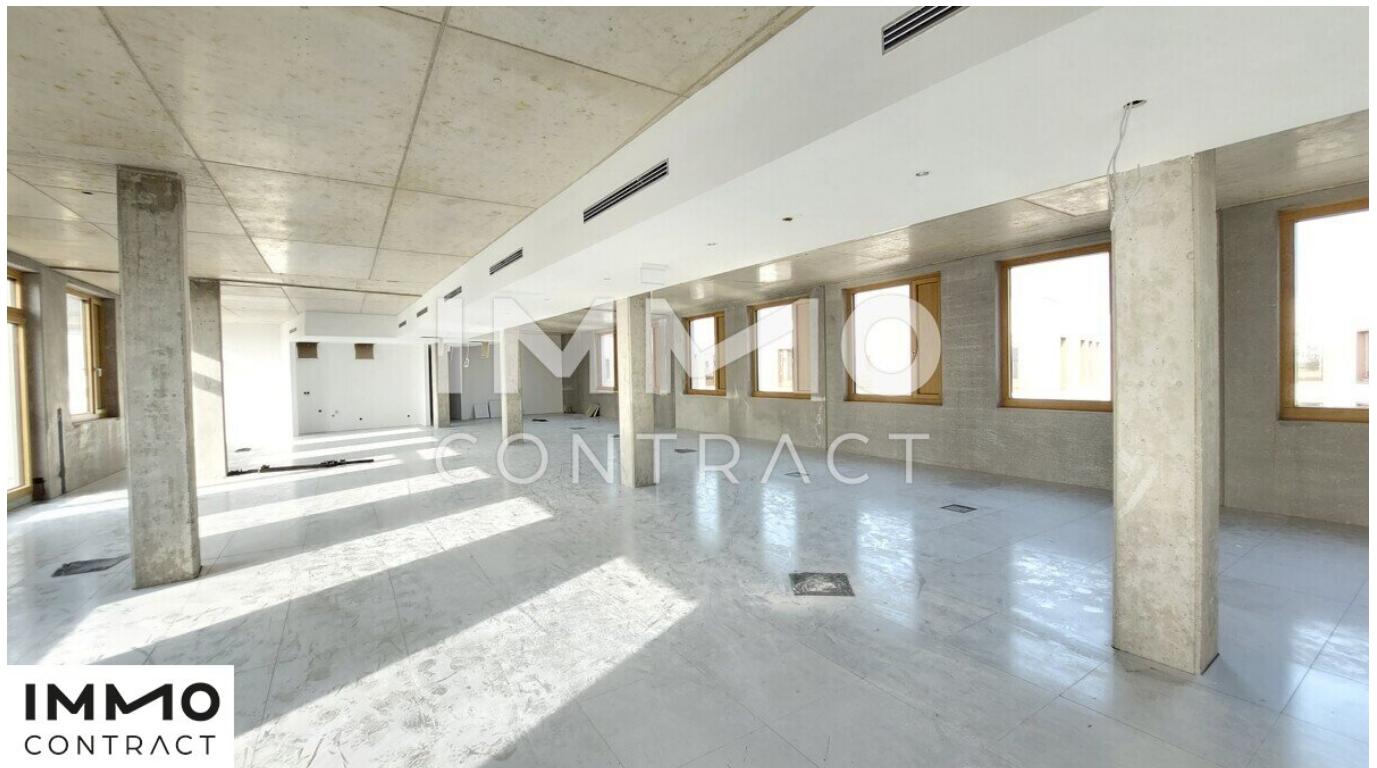


Gottfried Bischof

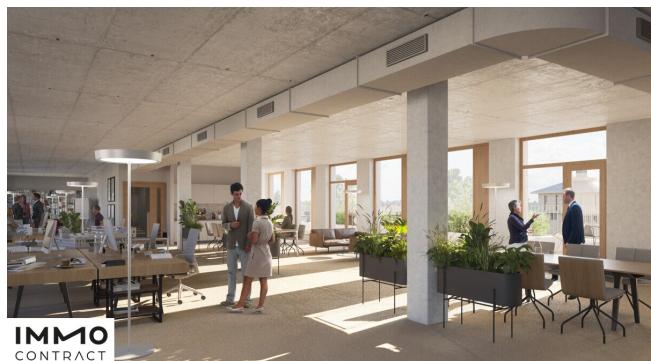
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 50450
H +43 676 841 420 554

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



IMMO
CONTRACT



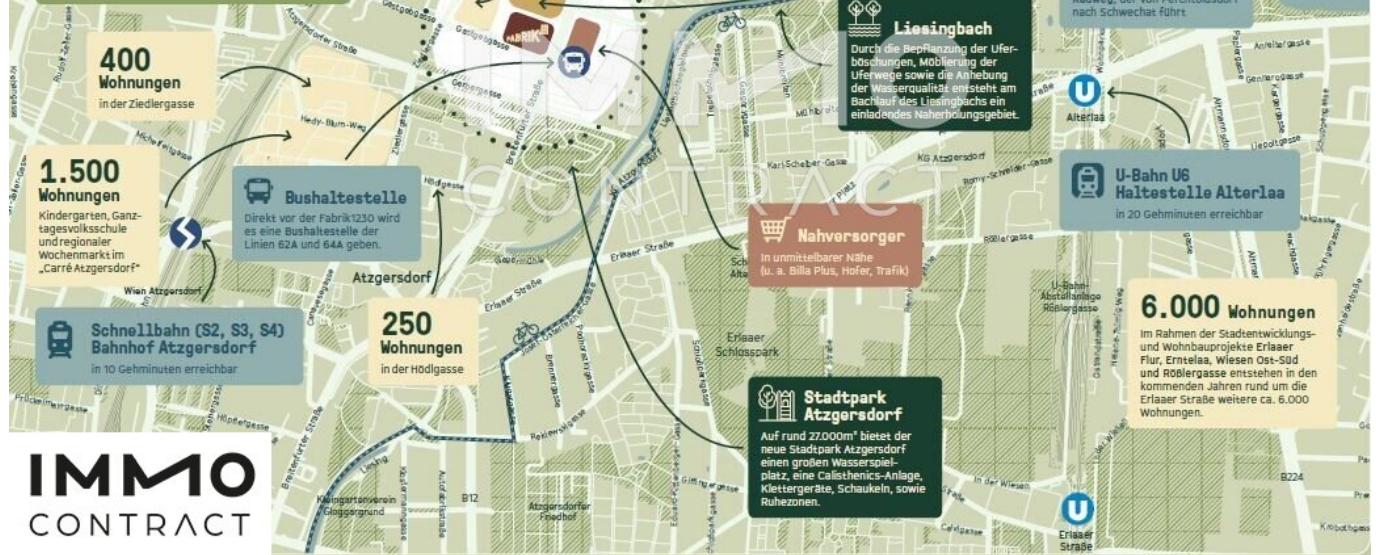
IMMO
CONTRACT



IMMO
CONTRACT

Ein ganzes Grätzl in Work-Life-Balance.

In unmittelbarer Umgebung entstehen bis 2024 neue Wohnungen für ca. 23.000 Bewohner – potenzielle Mitarbeiter, Kunden oder Gäste.



IMMO
CONTRACT

Fabrik1230
Breitenfurter Str. 176,
1230 Wien

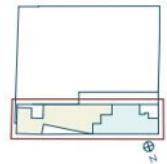
4. OG
Top 4.4.21 B

Nutzungsart: Büro

Gesamtmietfläche: 445,54 m²

Freifläche: 9,11 m²

Raumhöhe: 3,00 m



Exklusiv-Vermarktung durch

IMMO
CONTRACT

office@fabrik1230.at
www.fabrik1230.at

Ein Projekt von SORAVIA.

IMMO
CONTRACT

en vorbehalten. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Der Herstellung von Trennwänden erfolgt auf Sonderwunsch. Die in diesem Plan vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße.
Naturmaße erfordern Raum- und Wohnungsgrößen sowie Raumhöhen können sich erforderlichenfalls geringfügig ändern.

Maßstab 1:200

Objektbeschreibung

Fabrik1230 – Das neue Grätzlzentrum.

Aus dem Alten entsteht Neues.

Mitten in Atzgersdorf, einem der am schnellsten wachsenden Wohnbezirke Wiens, wird aus einer alten Fabrik ein lebendiges Grätzlzentrum. Am Areal der ehemaligen Sargerzeugung in Atzgersdorf entsteht mit der „Fabrik1230“ auf rund 10.000 m² Nutzfläche ein durchdachter Mix aus einem modernen Bürogebäude, einem Gesundheitszentrum mit Ordinationsflächen und Apotheke sowie Gastronomie-, Gewerbe- und Kulturangeboten. Umgeben von über 4000 neu geschaffenen Wohnungen sowie dem schönen Naherholungsgebiet entlang des Liesingbachs, liegt die Fabrik1230 direkt neben dem neuen Bildungscampus Atzgersdorf der über 1.200 Kinder mit Kindergarten, Ganztages-Volksschule und -Mittelschule versorgt.

WORK - Durchdachte Räume, modernste Technologien, viel Licht und Freiflächen. Die Fabrik1230 bietet die ideale Voraussetzung für Kreativität und Innovation.

HEALTH - In einer stetig wachsenden Wohngegend, bietet die Fabrik1230 ein Zentrum für Gesundheitsdienstleistungen verschiedenster Art. Von der Apotheke bis zur Gruppenpraxis hat hier alles seinen Platz.

LIFE - Im Grätzl will man sich wohlfühlen und das Leben genießen. Die Fabrik1230 hat viel Raum für das gute Leben abseits des Alltäglichen: gut essen und trinken, Sport machen, Kulturveranstaltungen genießen oder einfach feiern.

Details auf www.fabrik1230.at

Um die einmalige Atmosphäre des über 100 Jahre alten Gebäudes für kommende Generationen zu sichern, erfolgen die sorgsame Revitalisierung sowie Neu- und Umbauten unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Unternehmen profitieren von flexibel anpassbaren Büroflächen mit durchdachten Grundrissen und dem Einsatz modernster Technologien, die eine nachhaltige und individuelle Gestaltung des Arbeitsumfeldes in historisch wertvoller Substanz ermöglichen.

Das neue Grätzlzentrum ist somit ein idealer Treffpunkt sowie ein Ort für Erholung, Genuss und Austausch. Die Gastronomieangebote fördern Regionalität mit Fokus auf gesunde Produkte aus der Umgebung. Die Gastronomieflächen sind bereits exklusiv verwertet und wir können hier keine weiteren gastronomischen Flächen anbieten.

Das Projekt Fabrik1230 setzt auf Nachhaltigkeit und Individualität. Mit 100% erneuerbarer Primär-Energieversorgung leistet die Fabrik1230 einen wichtigen Beitrag zur Reduktion von CO₂-Emissionen.

Die aktuelle Grundrissplanung kann gegebenenfalls noch auf Ihre individuellen Anforderungen maßgeschneidert angepasst werden.

Fertigstellung und Eröffnung sind für Herbst 2024 geplant.

- 1.300 m² Gesundheitszentrum mit Apotheke, praktischem Arzt sowie weiteren Facharztpraxen
- 1.400m² begrünter Innenhof
- 3.300m² großzügige & helle Büroflächen im Neubau mit 5 Etagen und großen Dachterrassen
- 1.800 m² Veranstaltungsbereich für Konzerte, Theater und alles was After-Work-Freude macht
- 2.600 m² Gastronomie auf 3 Geschoßen mit Kulinarik-Highlights & Genuss-Handwerk
- 42 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Über 600 m² behutsam modernisierte Arbeitsräume mit Industrie-Charme im 100 Jahre alten Bürotrakt
- Modernes Fitnesscenter im Haus geplant
- Nahversorger wie Billa Plus, Hofer, Trafik etc.
- Bildungscampus für bis zu 1.300 Kinder mit Kindergarten, Ganztages-Volks- und -Mittelschule
- Radwege und Naherholung entlang des Liesingbaches
- Bushaltestelle (62A+64A) direkt vor der Fabrik1230

Die Mietkosten bewegen sich je nach Ausstattung und Fläche zwischen € 16-21,- pro m², für die Betriebskosten & Heizung sind € 3,80 pro m² jeweils zuzüglich 20% USt. veranschlagt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.500m

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