

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



Fabrik1230\_Nebau2\_(c) BOKEH designstudio

**Objektnummer: 1939/122983/40**

**Eine Immobilie von IMMOcontract 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>Nutzfläche:</b>	445,54 m²
<b>Bürofläche:</b>	445,54 m²
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,41
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.303,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten 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



# 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.

**1.100 Wohnungen**  
Nahversorger, Gewerbe, Cafés und Kindergärten im „Wildgarten“

**260 Wohnungen und Wohnateliers**  
für kreatives Wohnen und Schaffen im Kuku 23

**600 Wohnungen**  
auf den ehemaligen Unilever-Gründen

**Bildungscampus für bis zu 1.300 Kinder**  
Der neu errichtete Bildungscampus mit 12-gruppigem Kindergarten, Ganztages-Volksschule und 17-klassiger Ganztages-Mittelschule ermöglicht durch den Zusammenschluss alters-übergreifendes Lernen.

**400 Wohnungen**  
in der Ziedlergasse

**1.500 Wohnungen**  
Kindergarten, Ganztagesvolksschule und regionaler Wochenmarkt im „Carré Atzgersdorf“

**Bushaltestelle**  
Direkt vor der Fabrik 1230 wird es eine Bushaltestelle der Linien 62A und 64A geben.

**Schnellbahn (S2, S3, S4) Bahnhof Atzgersdorf**  
in 10 Gehminuten erreichbar

**250 Wohnungen**  
in der Hödlgasse

**Nahversorger**  
in unmittelbarer Nähe (u. a. Billa Plus, Hofer, Trafik)

**Stadtpark Atzgersdorf**  
Auf rund 27.000m² bietet der neue Stadtpark Atzgersdorf einen großen Wasserspielplatz, eine Calisthenics-Anlage, Klettergeräte, Schaukeln, sowie Ruhezonen.

**Radweg**  
Anbindung an den Liesingbach-Radweg, der von Perchtoldsdorf nach Schwechat führt.

**U-Bahn U6 Haltestelle Alterlaa**  
in 20 Gehminuten erreichbar

**6.000 Wohnungen**  
Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Wohnbauprojekte Erlaaer Flur, Enteltaa, Wiesen Ost-Süd und Röhrlgasse entstehen in den kommenden Jahren rund um die Erlaaer Straße weitere ca. 6.000 Wohnungen.

**IMMO CONTRACT**

**Fabrik1230**  
**Breitenfurter Str. 176,**  
**1230 Wien**

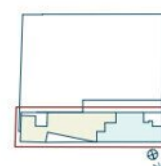
**4. OG**  
**Top 4.4.21 B**

Nutzungsart: Büro

Gesamtmietfläche: 445,54 m<sup>2</sup>

Freifläche: 9,11 m<sup>2</sup>

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 Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.  
varakter. Die Herstellung von Trennwänden erfolgt auf Sonderwunsch. Die in diesem Plan vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumabe  
jar – Naturmaße erforderlich! 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 m<sup>2</sup> 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](http://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 CO<sub>2</sub>-Emissionen.

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

Fertigstellung und Eröffnung sind für Herbst 2024 geplant.

- 1.300 m<sup>2</sup> Gesundheitszentrum mit Apotheke, praktischem Arzt sowie weiteren Facharztpraxen
- 1.400m<sup>2</sup> begrünter Innenhof
- 3.300m<sup>2</sup> großzügige & helle Büroflächen im Neubau mit 5 Etagen und großen Dachterrassen
- 1.800 m<sup>2</sup> Veranstaltungsbereich für Konzerte, Theater und alles was After-Work-Freude macht
- 2.600 m<sup>2</sup> Gastronomie auf 3 Geschoßen mit Kulinarik-Highlights & Genuss-Handwerk
- 42 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Über 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, für die Betriebskosten & Heizung sind € 3,80 pro m<sup>2</sup> 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