

Fabrik1230



Fabrik1230_Ansicht (c) BOKEH designstudio

Objektnummer: 1939/122983

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	4.881,81 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,41
Kaltmiete (netto)	79.003,91 €
Kaltmiete	93.649,34 €
Miete / m²	15,00 €
Betriebskosten:	14.645,43 €
USt.:	18.729,87 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

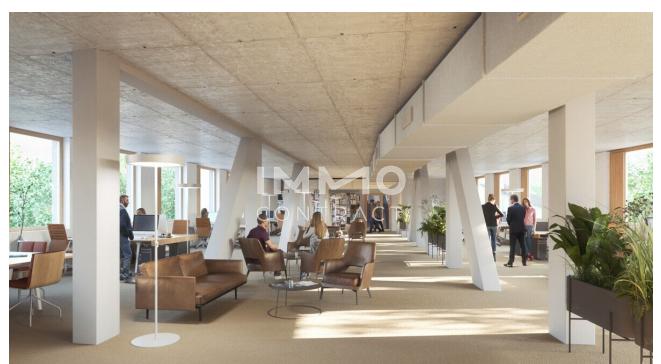


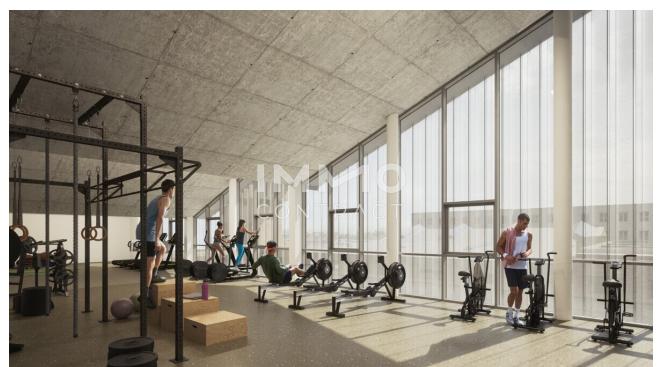
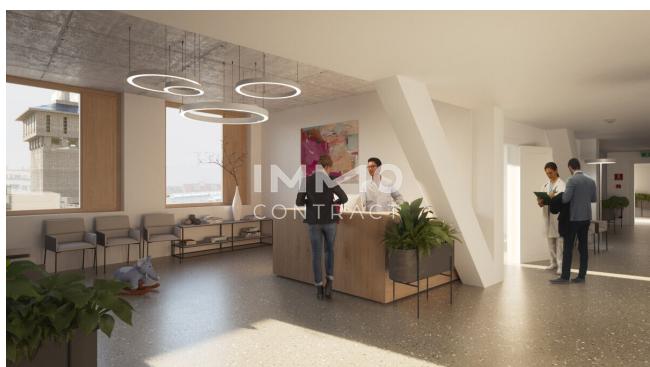
Gottfried Bischof

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 50450









Objektbeschreibung

Fabrik1230 – Das neue Grätzlzentrum.

Aus dem Alten entsteht Neues.

Mitten im aufstrebenden Stadtteil Atzgersdorf im 23. Bezirk in Wien bietet die **Fabik1230** von SORAVIA moderne, flexibel gestaltbare **Büro-, Ordinations- und Gewerbeflächen** in einem außergewöhnlichen Ambiente. Die Kombination aus historischem Industriecharme und zeitgemäßer Architektur schafft ein inspirierendes Arbeitsumfeld.

Das Projekt umfasst rund 4.000 m² an 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. Das Highlight der jeweiligen Mietflächen sind definitiv die großzügigen Fensterfronten, welche für ein freundliches und dynamisches Arbeitsumfeld bei warmer Lichteinstrahlung sorgen.

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.

Im besagten Projekt finden sich zahlreiche Benefits für MitarbeiterInnen:

- Fitnesscenter
- Gastronomie
- Bäckerei
- Friseur
- Diverse Ärzte
- Lebensmittelgeschäfte in unmittelbarer Nähe

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

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.

1.0.01+1.1.02: 639 m² 18,00 €

1.0.01+1.1.02: 639 m² 17,99 €

3.0.03: 60 m² – 78,51 m² 20,40 €

3.02-3.03: 60 m² – 199,61 m² 20,40 €
3.02: 60 m² – 121,1 m² 20,42 €
3.1.07: 114,83 m² 19,20 €
3.04 NEU: 100,69 m² 20,40 €
3.05 NEU: 98,92 m² 20,40 €
3 UG 01: 168,25 m² 10,00 €
4.2.09: 20 m² – 23,85 m² 30,00 €
4.2.12: 20,73 m² 30,00 €
4.2.12: 20 m² – 24,16 m² 22,00 €
4.3.16: 37,18 m² 24,00 €
4.1.03: 116,46 m² 20,48 €
4.3.17-4.3.20: 263,44 m² 20,40 €
4.3.17-4.3.19: 50 m² – 171,56 m² 19,61 €
4.3.14: 208,6 m² 20,40 €
4.3.13: 127,8 m² 19,66 €

3

3.01.0: 66 m² – 267 m² 20,36 €
3.02: 66 m² 20,53 €
3.03: 66 m² 20,45 €

A

2. Etage
4.2.05: 29,76 m² 25,00 €
4.2.10: 20 m² – 23,92 m² 25,00 €

3. Etage
4.3.20: 84,17 m² 17,00 €

B

3. Etage
3.3.08: 504,84 m² 16,00 €
4.3.15: 163,83 m² 18,00 €

4. Etage
3.4.09 + 4.4.21: 1.047,7 m² 15,00 € – 16,00 €

3.4.09: 432,05 m² 16,00 €
4.4.21: 445,54 m² – 615,65 m² 16,00 €
4.4.21 B: 445,54 m² 16,00 €
4.4.21 A: 170,11 m² 16,00 €

5. Etage
3.5.10: 365,61 m² 16,00 €
3.5.10 + 4.5.22: 682,12 m² 15,00 € – 16,00 €
4.5.22: 316,51 m² 16,00 €

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