

**Fabrik1230**



**IMMO  
CONTRACT**

**Objektnummer: 1939/122983/18**

**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>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	432,05 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	441,67 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	432,05 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,41
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.912,80 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.296,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

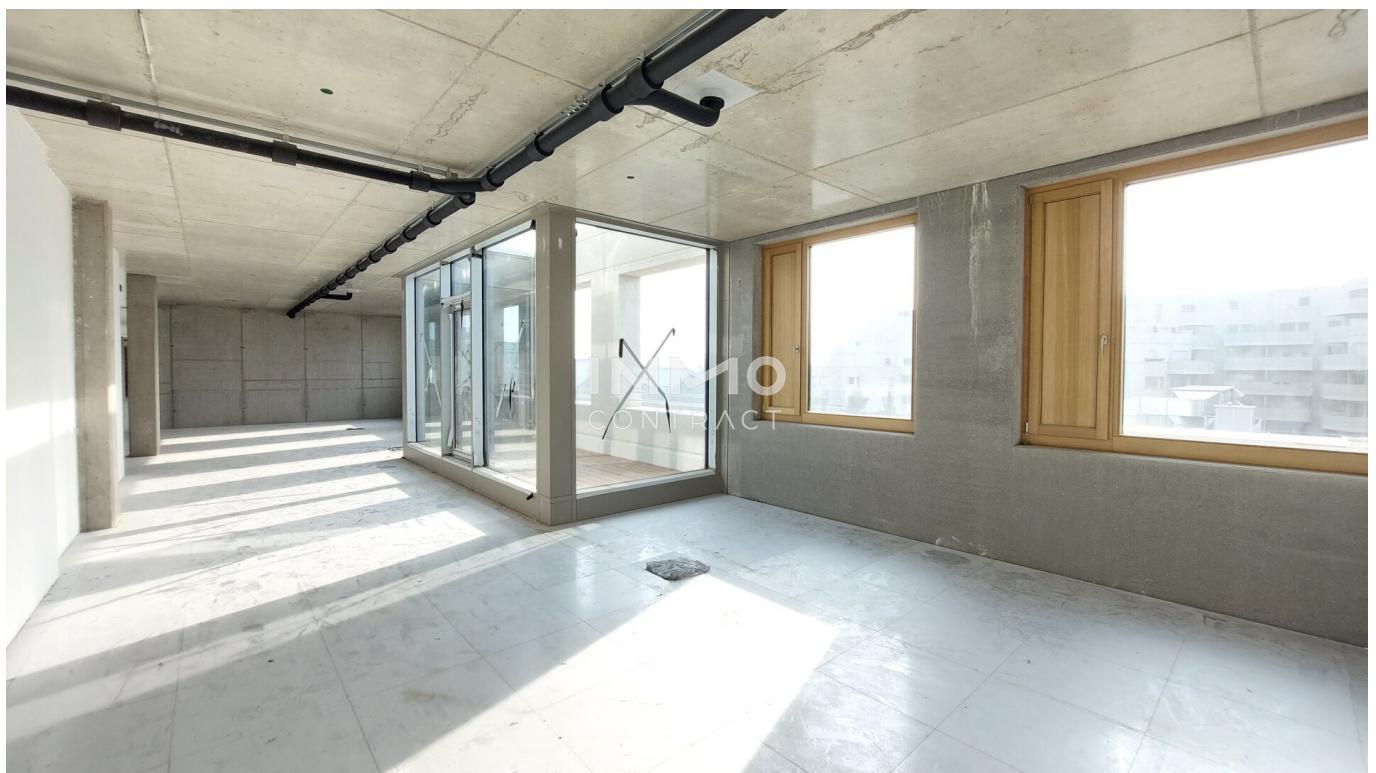
## Ihr Ansprechpartner



**Gottfried Bischof**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien





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

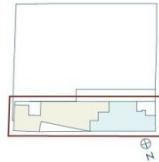
**4. OG**  
**Top 3.4.09**

Nutzungsart: Büro

Gesamtfläche: 446,93 m<sup>2</sup>

Freifläche: 9,11 m<sup>2</sup>

Raumhöhe: 3,00 m



office@fabrik1230.at  
www.fabrik1230.at

Maßstab 1:200

**Ein Projekt von SORAVIA.**

Planstand 11/2023. Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Die Herstellung von Trennwänden erfolgt auf Sonderwunsch. Die in diesem Plan vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar – Naturmaße erforderlich! Raum- und Wohnungsgrößen sowie Raumhöhen können sich erforderlichenfalls geringfügig ändern.

# 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 m<sup>2</sup> an 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. 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.

## 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