

## **Gastronomiefläche in der Fabrik 1230 – das neue Grätzlzentrum in Wien- zu mieten**



Außenansicht

**Objektnummer: 109251504\_2**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Adresse                | Breitenfurter Straße 174 - 176 |
| Art:                   | Einzelhandel - Ladenlokal      |
| Land:                  | Österreich                     |
| PLZ/Ort:               | 1230 Wien                      |
| Baujahr:               | 2024                           |
| Gesamtfläche:          | 674,17 m <sup>2</sup>          |
| Gesamtmiete            | 13.753,07 €                    |
| Kaltmiete (netto)      | 9.438,38 €                     |
| Miete / m <sup>2</sup> | 14,00 €                        |
| Betriebskosten:        | 2.022,51 €                     |
| Provisionsangabe:      |                                |

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner

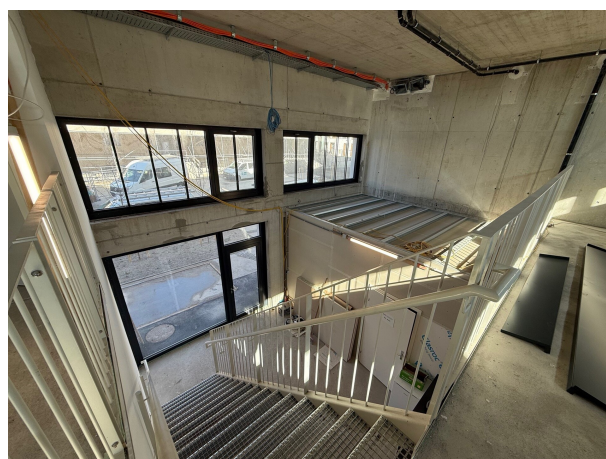


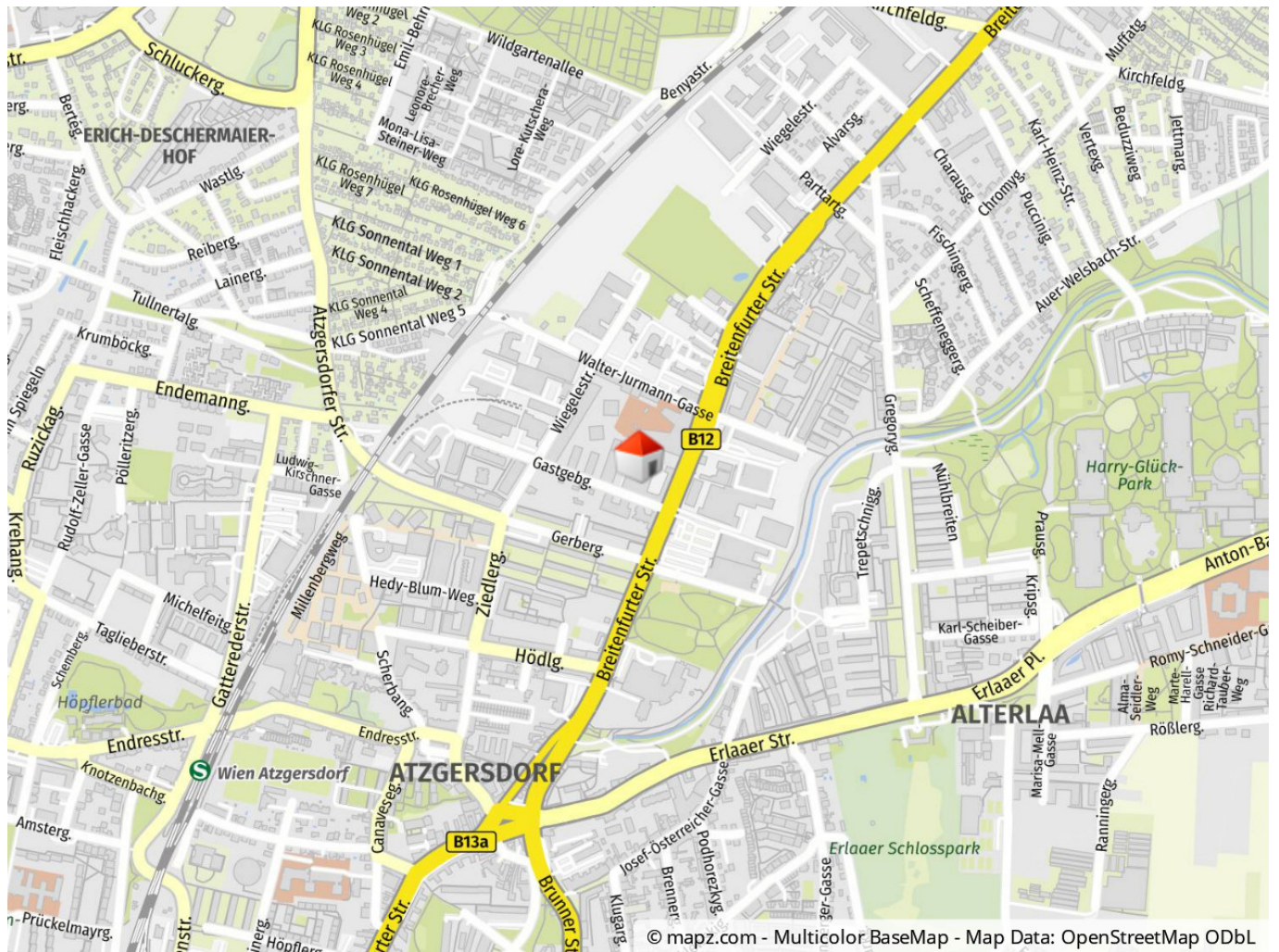
**Stefan Braune, BA**

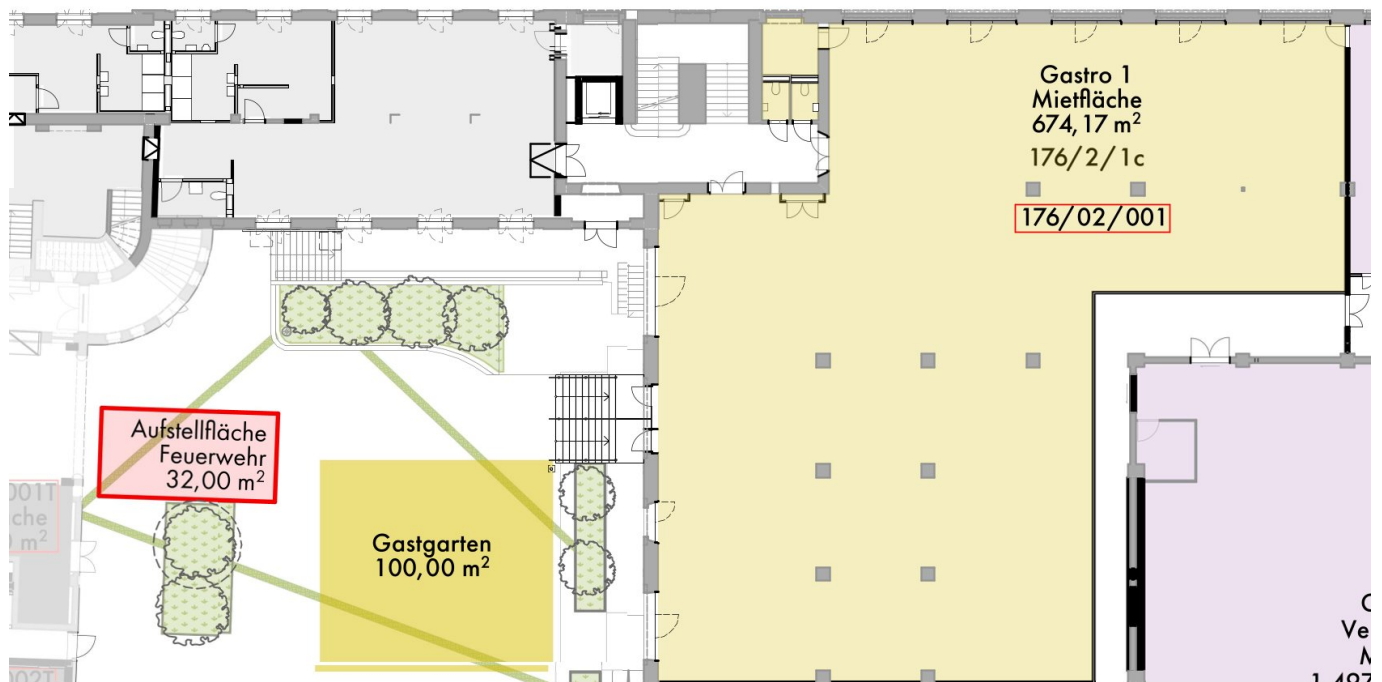
ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien, Innere Stadt

T 0043153473500 0043153473288

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







## Objektbeschreibung

Geschäft- und Gastronomieflächen in der Fabrik 1230 – das neue Grätzlzentrum in Wien- zu mieten

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. Die Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr garantiert beste Erreichbarkeit. Zusätzlich stehen 42 Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung. Das Projekt umfasst rund 4.000 m<sup>2</sup> 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. Ein Fitnesscenter sowie die geplante Gastronomie im historischen Gebäudeteil runden das Angebot ab.

Verfügbare Flächen:

EG, Top 02.01, ca. 674,17 m<sup>2</sup> Gastro + ca. 100 m<sup>2</sup> Terrasse

EG, Top 02.02, ca. 264,12 m<sup>2</sup> Gastro + ca. 100 m<sup>2</sup> Terrasse

EG, Top 01.02, ca. 123,06 m<sup>2</sup> Einzelhandel

1. OG, Top 02.101, ca. 157,65 m<sup>2</sup> - Empore (Gastro)

1. OG, Top 02.102, ca. 102,98 m<sup>2</sup> - Empore (Gastro)

1. OG, Top 03.101, ca. 98,06 m<sup>2</sup> - Empore (Gastro)

Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 14,00 - € 15,00

UG, Top 02.01, ca. 202,06 m<sup>2</sup> - Lager

UG, Top 02.02, ca. 40,65 m<sup>2</sup> - Lager

UG, Top 02.03, ca. 131,91 m<sup>2</sup> - Shop, Werkstatt

UG, Top 03.01, ca. 104,91 m<sup>2</sup> - Gewerbe

UG, Top 01.01, ca. 172,76 m<sup>2</sup> - Gewerbe

Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 6,00 – € 8,00

Betriebskostenkonto/netto/m<sup>2</sup>/Monat: dzt. ca. € 3,00

Verfügbare Fläche Veranstaltungshalle:

INSGESAMT, ca. 2.001,18 m<sup>2</sup> - aufgeteilt in:

UG, Top 02.U01, ca. 192,44 m<sup>2</sup> (Lager)

EG, Top 02.01, ca. 1.497,42 m<sup>2</sup> (Veranstaltung)

1. OG, Top 02.101, ca. 311,32 m<sup>2</sup> (Empore und Büro)

Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 7,25



Betriebskostenkonto/netto/m<sup>2</sup>/Monat: dzt. ca. € 3,20

Lagerflächen im Ausmaß zwischen 21 m<sup>2</sup> und 52 m<sup>2</sup> sind je 8,00 €/m<sup>2</sup> zzgl. USt. p.M. im Untergeschoss verfügbar und werden inkl. etwaiger Betriebs- und Nebenkosten vermietet.

Miete Stellplatz zu je € 120 zzgl. Betriebskosten i.H.v. ca. 30 € zzgl. USt (p. M.)



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.