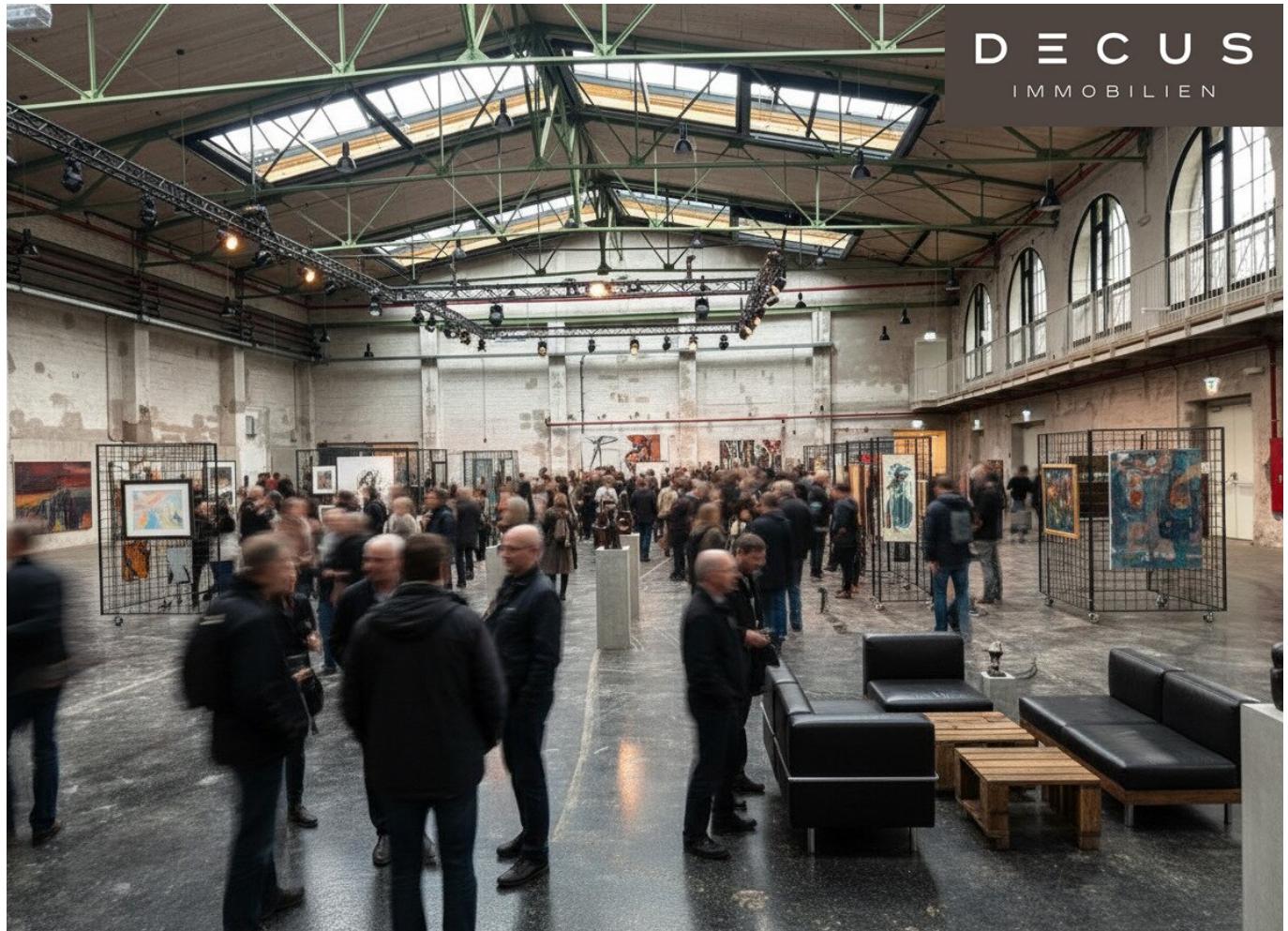


**+++ VERANSTALTUNG/Backstage-Büro/Lager +++  
insgesamt ca. 2.000 m<sup>2</sup> +++ FABRIK 1230 +++**

**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**Objektnummer: 1151627/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Freizeitimmobilie gewerblich
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	2.001,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	61,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,63
<b>Kaltmiete (netto)</b>	15.008,85 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	6,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	6.403,78 €
<b>Heizkosten:</b>	2.001,18 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten (inkl. Heizung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

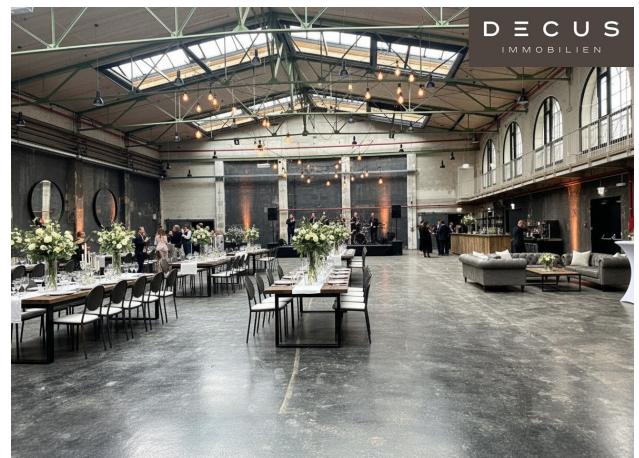
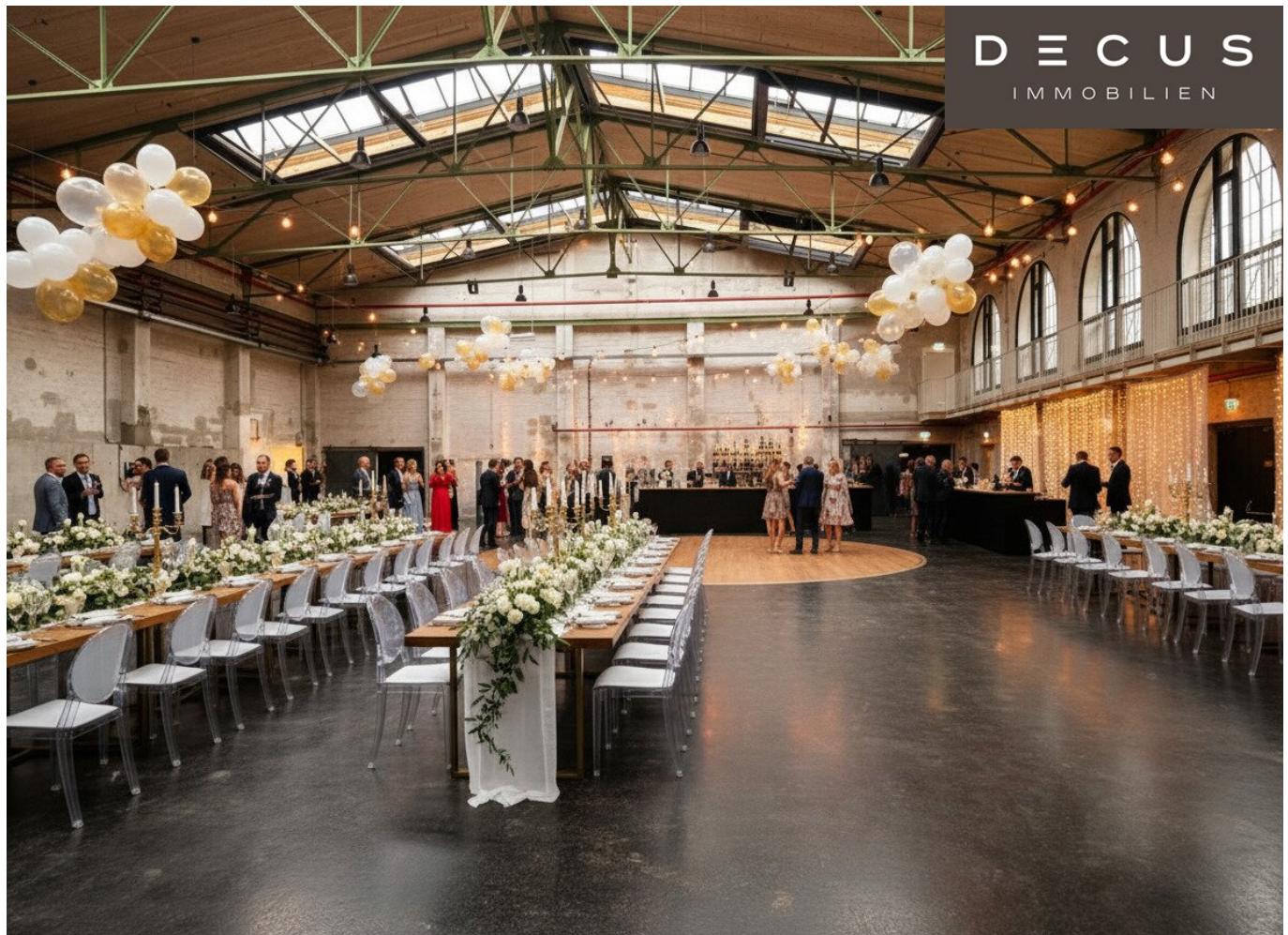


### Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

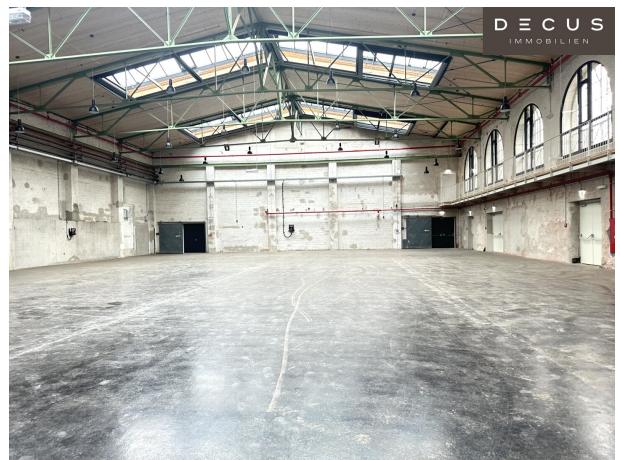
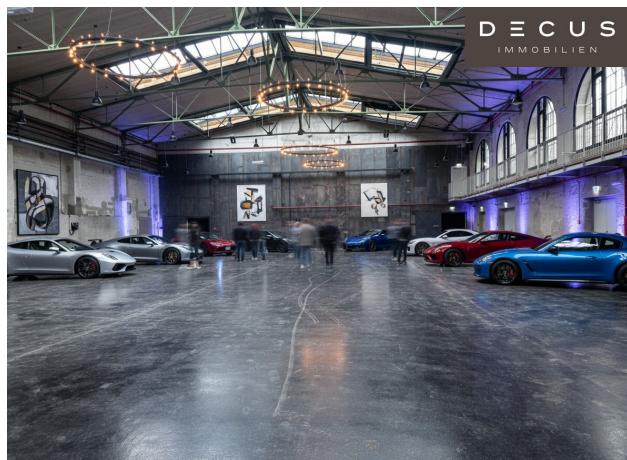
DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

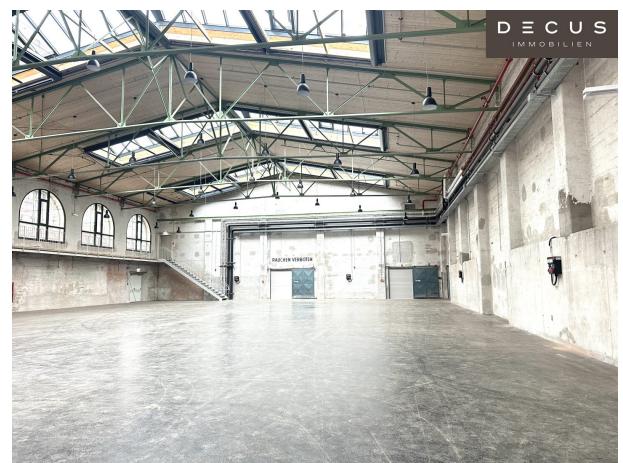
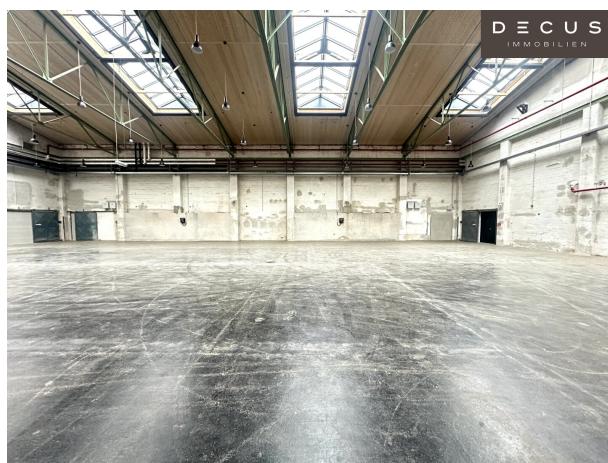
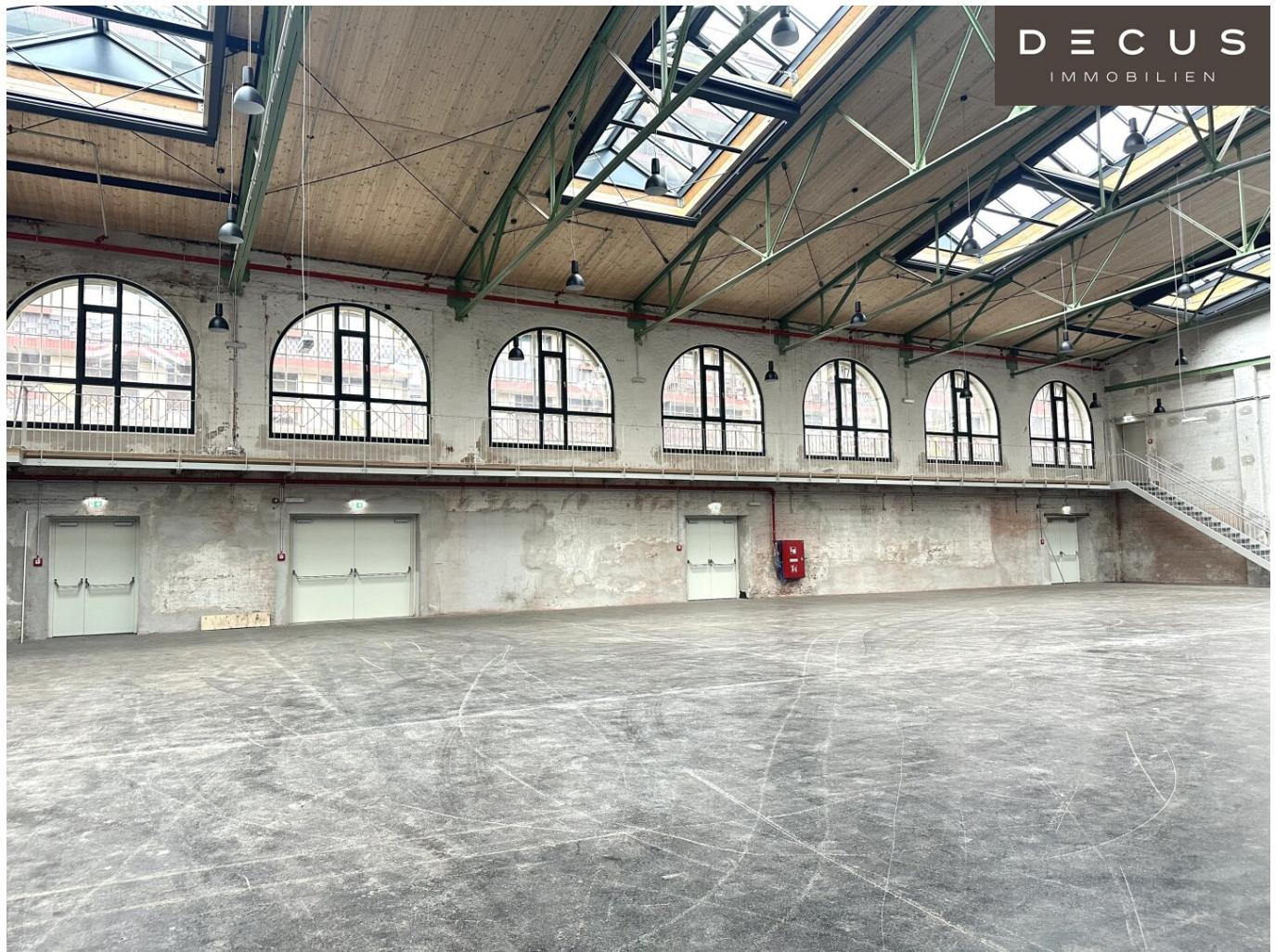
T +43 664 16 096 66

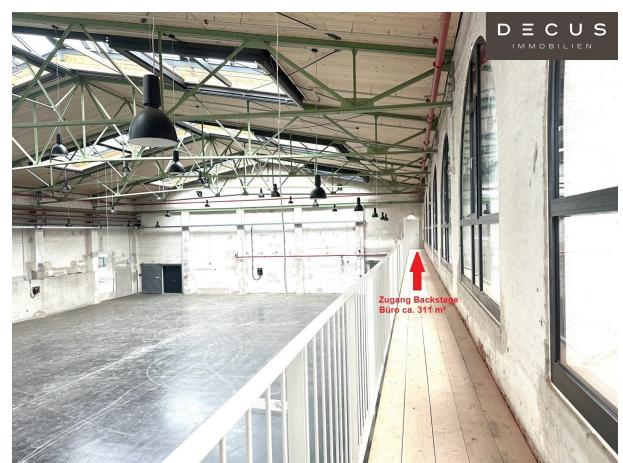
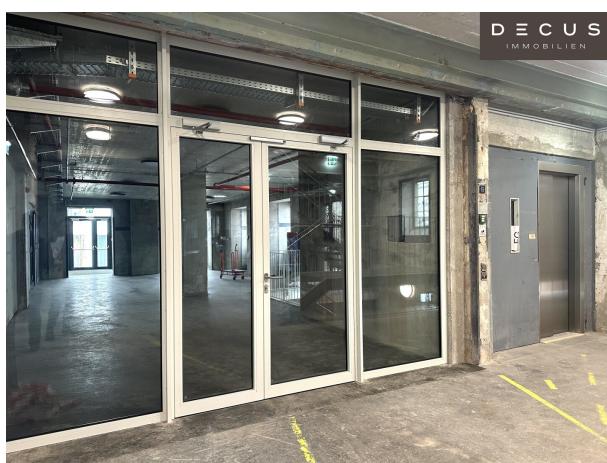
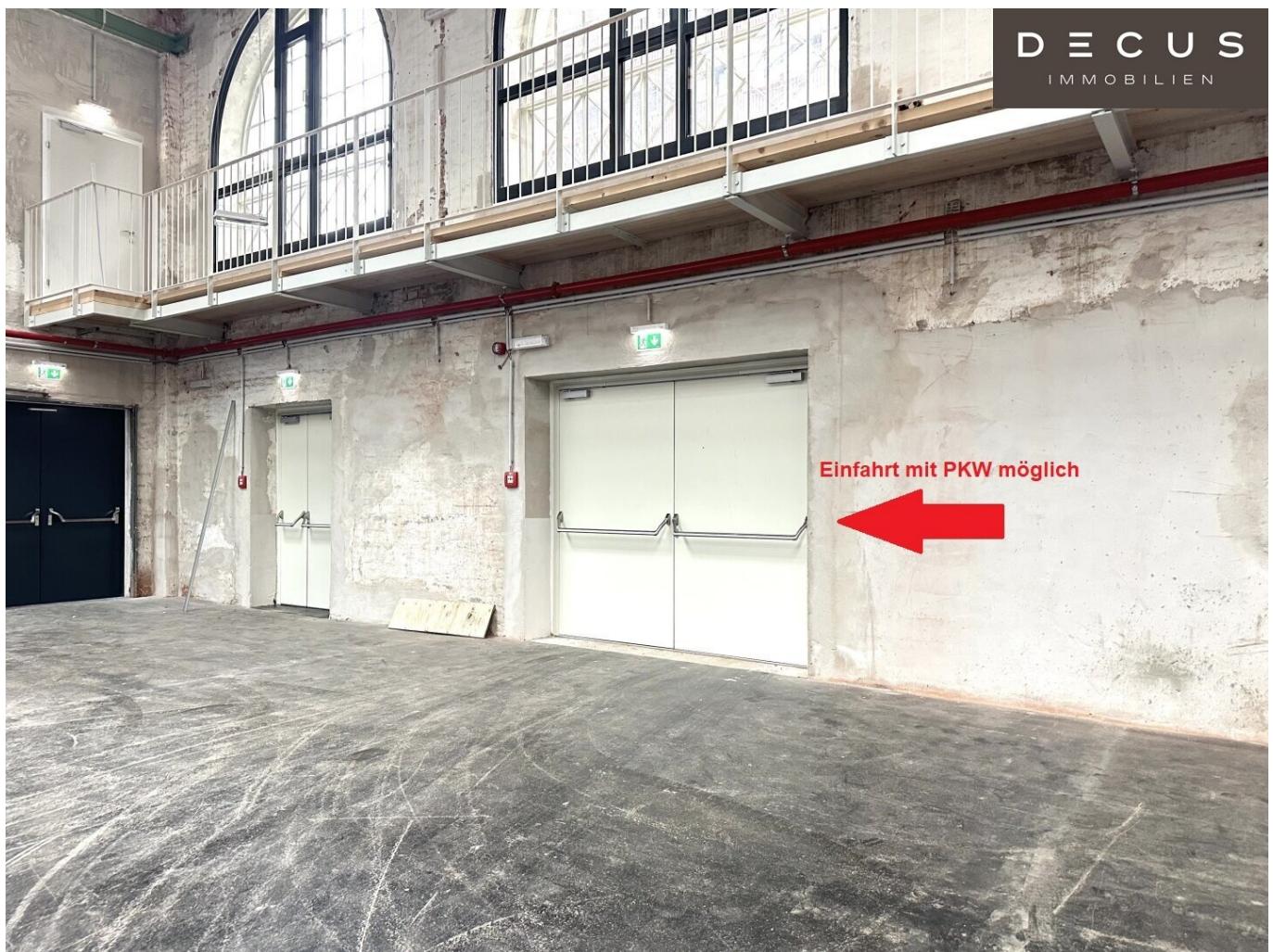
**DECUS**  
IMMOBILIEN



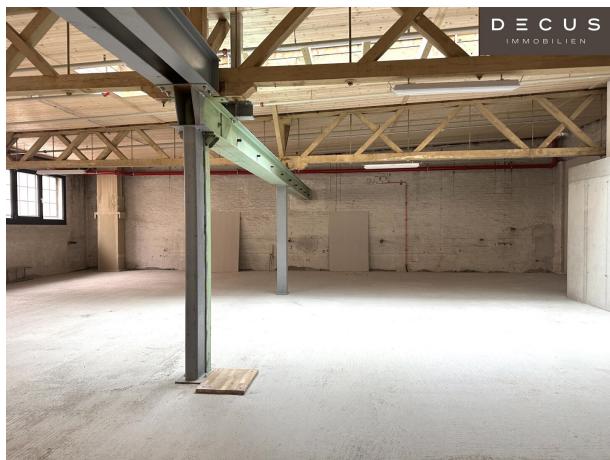
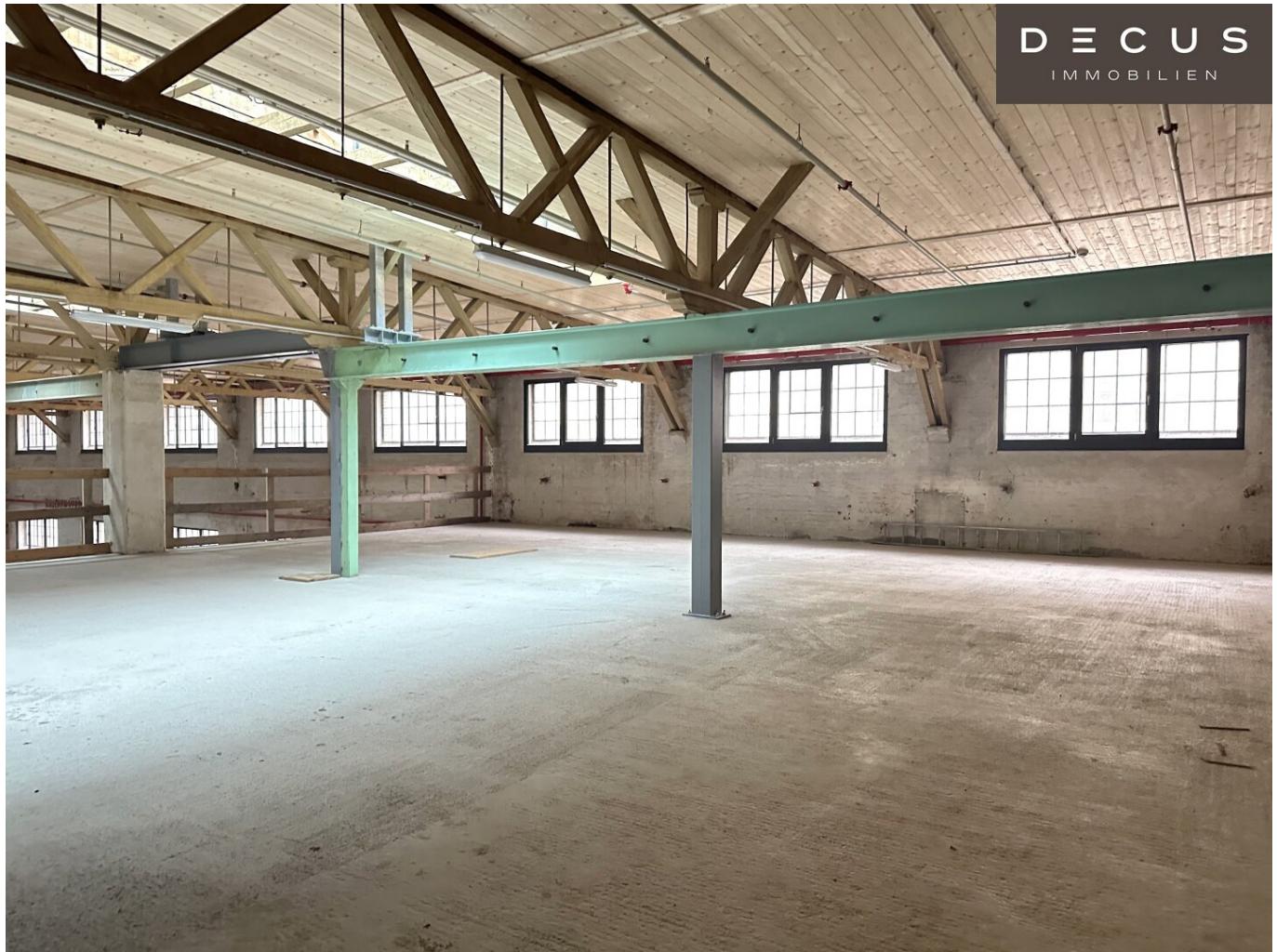
**DECUS**  
IMMOBILIEN







D E C U S  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

**Hinweis: SCHRIFTLICHE ANFRAGEN mit Angabe der vollständigen Firmen- und Kontaktdaten und Bekanntgabe, ob es sich um ein Bestandsunternehmen (neuen oder zusätzlicher Standort) oder eine Neugründung handelt, sowie um genaue Informationen zum gewünschten Nutzungskonzept.**

## Objekt und Lage:

Mitten im aufstrebenden Stadtteil Atzgersdorf im 23. Bezirk in Wien bietet die **Fabrik1230** moderne, flexibel gestaltbare Büro-, Ordinations- und Gewerbeträume 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.

Direkt am Standort befinden sich eine Apotheke, eine Bäckerei und ein Friseur-Kosmetik-Studio.

Die Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr garantiert beste Erreichbarkeit.

Zusätzlich umfasst die **Tiefgarage** 42 Stellplätze.

Das Projekt umfasst rund 4.000 m<sup>2</sup> Büroflächen, ein 1.400 m<sup>2</sup> großes Gesundheitszentrum mit Apotheke sowie einen geplanten, großen Veranstaltungsbereich. Eine 120 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche (über 2 Ebenen) mit Ausrichtung in den Innenhof steht ebenfalls zur Verfügung

Großzügige Terrassen mit grünen Akzenten schaffen eine angenehme Atmosphäre und fördern die Work-Life-Balance.

Ein Fitnesscenter (bereits in Betrieb) sowie die geplante Gastronomie im historischen Gebäudeteil runden das Angebot ab.

**VERANSTALTUNGSFLÄCHE** (Miete € 6,50 bis € 7,50/m<sup>2</sup>/Monat/netto) - **gesamt ca. 2.000 m<sup>2</sup>**

- UG, Top 174/02/U01, **ca. 192,44 m<sup>2</sup> (LAGER)** - nur in Kombination mit VA-Fläche | **Miete € 6,50 m<sup>2</sup>/Monat/netto zzgl. BK**
- EG, Top 174/02/001, **ca. 1.497,42 m<sup>2</sup> nicht teilbar (VERANSTALTUNG)** - PKW Einfahrtsmöglichkeit | **Miete € 7,50 m<sup>2</sup>/Monat/netto zzgl. BK**
- 1.OG, Top 174/02/101, **ca. 311,32 m<sup>2</sup> (EMPORE UND BÜRO)** - Backstage-Büro-Bereich nur in Kombination mit VA-Fläche | **Miete € 6,50 m<sup>2</sup>/Monat/netto zzgl. BK**

#### **Anmerkungen:**

- Die Mietflächen werden gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung übergeben und können in Abstimmung zwischen vermietender und mietender Partei wunschgemäß adaptiert werden. Verhandlungsbasis bei konkreter Anmietungsabsicht.
- Die Pläne und BAB werden auf Wunsch gerne separat übermittelt.
- **Bezug: sofort verfügbar in Abstimmung mit der mietenden Partei**
- **Befristete Vermietung: 10 Jahre**
- **Keine Kurzzeit- oder 1-Tages-Vermietungen für Werbedreh's**
- **Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten (je nach Bonität)**
- **Provision: 3 Bruttomonatsmieten**

**HINWEIS:** Die möblierten Räume sind Abbildungen und digitale Visualisierungen, sie zeigen eine mögliche Gestaltung.

### **Ausstattung und Haustechnik:**

- Elektrischer außenliegender, südseitiger Sonnenschutz
- Teppichbelag (*Farbauswahl durch mietende Partei*) auf Doppelboden mit Bodendosen (2 EDV, 2 Schuko und 2 RJ45-Datenanschlüsse, Vorbereitung für CAT7 je Dose) im Bürobereich
- Feinsteinzeug im ausgestatteten Sanitärbereich
- Terrassen mit Holzbelag
- Sichtbare Stahlbetondecke
- Anschlüsse für Teeküchen im Bürobereich
- Heiz- und Kühlsystem über Betonkernaktivierung und Fußbodenheizung im Sanitärbereich
- Mechanische Be- und Entlüftung (ca. 2 bis 5-facher Luftwechsel) mit vorkonditionierter Luft

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 61,4kWh/m<sup>2</sup>.a

## **Stellplätze:**

**Tiefgarage im Haus** (32 Stellplätze verfügbar - vorbehalten der Büro-Mieter) | € 120,00/Stellplatz/Monat/netto zzgl. € 30 Betriebskosten/Stellplatz/Monat/netto

**Öffentliche Garage CONTIPARK (Interspar) in 1 Gehminute erreichbar (300 m)**

## **Verkehrsanbindung:**

- Bus: 62A und 64A – Bushaltestelle direkt vor der Fabrik1230
- S-Bahn: S2, S3 und S4 – Bahnhof Atzgersdorf in rund 10 Minuten erreichbar
- U-Bahn: U6 – Haltestelle Alterlaa in rund 10 Minuten erreichbar
- Die Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an die A21, A2 und A4 sowie die Südosttangente (A23)
- Direkte Anbindung an das Fahrradnetz

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap