

Fabrik1230



Fabrik1230_Nebau2_(c) BOKEH designstudio

Objektnummer: 1939/217233/66

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:	445,54 m²
Bürofläche:	445,54 m²
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,41
Kaltmiete (netto)	7.128,64 €
Miete / m²	16,00 €
Betriebskosten:	1.336,62 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Schmatzer

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



Fabrik1230
Breitenfurter Str. 176,
1230 Wien

4. OG
Top 4.4.21 B

Nutzungsart: Büro

Gesamtmietfläche: 445,54 m²

Freifläche: 9,11 m²

Raumhöhe: 3,00 m



Exklusiv-Vermarktung durch

IMMO
CONTRACT

office@fabrik1230.at
www.fabrik1230.at

Ein Projekt von SORAVIA.

Planstand 11/2023. Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges 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.

Maßstab 1:200

Objektbeschreibung

Fabrik1230 – Das neue Grätzlzentrum.

Aus dem Alten entsteht Neues.

Mitten im aufstrebenden Stadtteil Atzgersdorf im 23. Bezirk in Wien bietet die **Fabrik1230** 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.

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