



**„faBricks“:
CITYNAHES BÜROGEBÄUDE
MIT HISTORISCHEM FLAIR**

www.fabricks.at

ARBEITEN ZWISCHEN AUGARTEN UND DONAUKANAL

Perfekte Nahversorgung und kurze Wege zu zahlreichen Freizeit- und Kulturangeboten zeichnen den zwischen den beiden „Hotspots“ Donaukanal und Augarten gelegenen Standort besonders aus. Das ist urbane Lebensqualität, die hier ebenso nahe liegt wie die Fahrradwege am Donaukanal

oder die über eine kleine Brücke erreichbare Innenstadt. Ideale Voraussetzungen auch für die zukünftigen Büronutzer, die Mittagspause einmal anders zu verbringen.

Die U-Bahnlinie U4 (Rossauer Lände) und die Straßenbahnlinie 31 sind nur wenige Schritte

entfernt, die Autobuslinien 5A und 5B ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar. Wer mit dem Auto unterwegs ist, gelangt über die Brigittenauer Lände und die Auffahrt Floridsdorfer Brücke rasch auf die Donauufer Autobahn (A22) als auch auf die A23, die A2 und die A1.

NAHVERSORGUNG & INFRASTRUKTUR



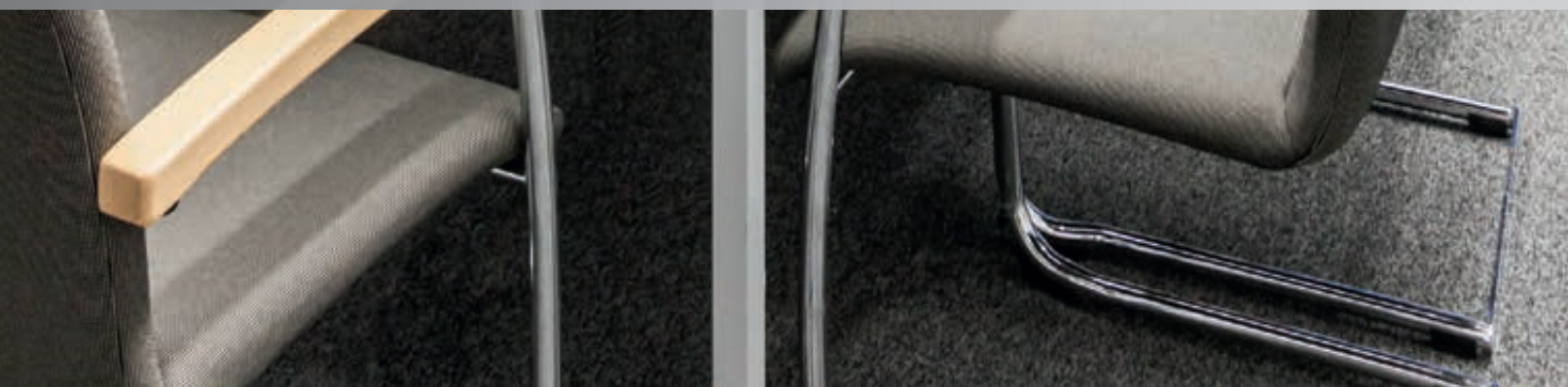
OBJEKTBE SCHREIBUNG



CITYNAHES BÜROGE BÄUDE MIT HISTORISCHEM FLAIR

Eingebettet zwischen den grünen Freizeitoasen Donaukanal und Augarten befindet sich unweit der U4-Station Rossauer Lände der prachttvolle Backsteinbau „faBricks“ in bester Innenstadtlage. 1864 wurde dieser vom Wiener Architekten Ferdinand Artmann einst als „Militärverpflegungsetablissemnt“ errichtet. Das Gebäude fasziniert bis heute mit einer wunderschön gegliederten Sichtziegelfassade sowie einem denkmalgeschützten Stiegenhaus. Nach einer Generalsanierung inklusive baulichen Erweiterungen Anfang der 90er Jahre diente die Stand Alone-Immobilie in den letzten Jahren einem Unternehmen aus der Bankbranche als Sitz für ihre rund 450 Mitarbeiter.

Ab 2016 bieten hier insgesamt ca. 9.500 m² hochwertige Mietflächen vom Keller bis zum Dachgeschoss viel Platz für große Ideen: Moderne und flexibel gestaltbare Büro-, Archiv- und Technikräumlichkeiten, die ein perfektes citynahes Arbeitsumfeld für ein oder mehrere Unternehmen garantieren.



INFOBOX NUTZFLÄCHEN-ÜBERSICHT

Mietflächen gesamt:	ca. 9.500 m ²
Alt- und Neubau:	ca. 8.560 m ² (Büroflächen ab 1.400 m ² teilbar)
Untergeschoss:	ca. 930 m ² (Technikräume + Kantine)
Tiefgarage:	48 Stellplätze (Pkw)
Baujahr:	1864
Generalsanierung:	1992/1993
Denkmalschutz:	Teilweise vorhanden

HARD FACTS „faBricks“ FÜR SINGLE- UND MULTI-TENANTS





OPTIMALE ARBEITSBEDINGUNGEN FÜR JEDES BUSINESS

FLÄCHENEFFIZIENZ UND AUSSTATTUNG

Je nach Bedarf gibt es unzählige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung der ab 1.400 m² teilbaren Büro-, Lager- und Technikräume: Das „faBricks“ an der Oberen Donaustraße verfügt über ein Erdgeschoss und vier Obergeschosse sowie im Mittelteil über ein ausgebautes Dachgeschoss. In den 1992/1993 in Form von viertelkreisförmigen Neubauten errichteten Gebäudeteilen befinden sich weitere Büro- und

Besprechungsräume auf insgesamt sechs Etagen. Im östlichen Neubau ist eine Tiefgarage mit insgesamt 48 Stellplätzen untergebracht.

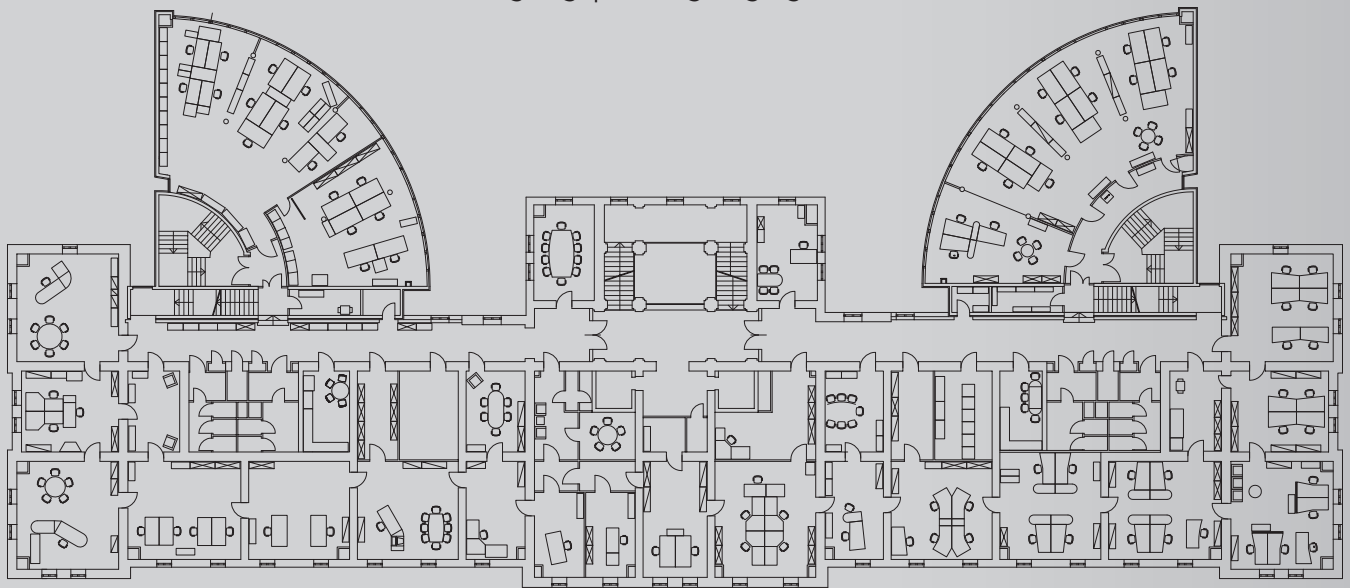
Der grüne Innenhof, moderne Haustechnik sowie der optionale Betrieb einer eigenen Mitarbeiterkantine im geräumigen Untergeschoss sind zusätzliche Assets dieser charmannten Gewerbeimmobilie, die für alle Branchen offen ist.

Infobox Ausstattung

- + Haupteingang mit Empfangsbereich (Portierloge möglich)
- + Denkmalgeschütztes Stiegenhaus
- + 2 Aufzugsanlagen
- + Moderne Haustechnik
- + Tiefgarage mit 48 Stellplätzen
- + Torsprechanlage und Zutrittskontrolle
- + Betriebskantine im Untergeschoss (möglich)
- + Begrünter Innenhof
- + Fernwärme-Anschluss
- + Außenwerbemöglichkeit (straßenseitig)



Belegungsplanung Regelgeschoss



KONTAKT



CBRE GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T.: +43 1 533 40 80
F: +43 1 533 40 80-90
E: officevienna@cbre.com
www.officeGo.at

