

## **Hochwertiges Loft in der historischen Brotfabrik Wien!**



**Objektnummer: 3424**

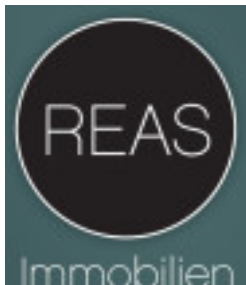
**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	224,80 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	224,80 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	333,87 €
<b>Heizkosten:</b>	198,74 €
<b>USt.:</b>	106,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



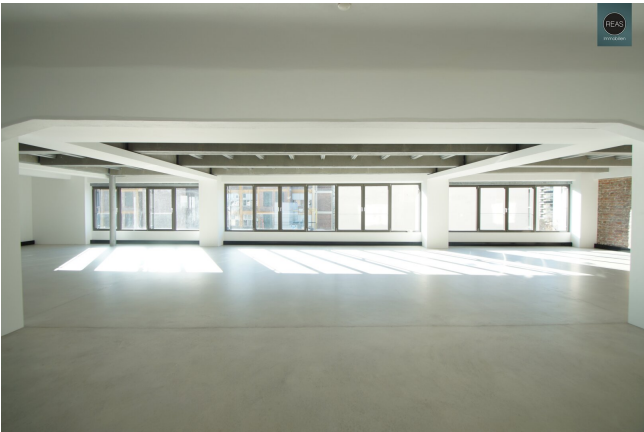
### REAS IMMOBILIEN

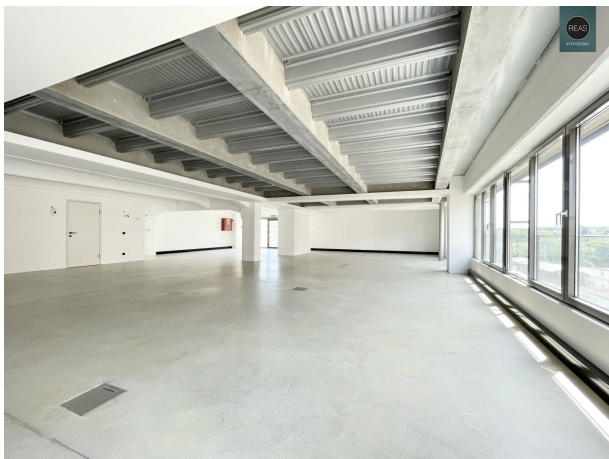
REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

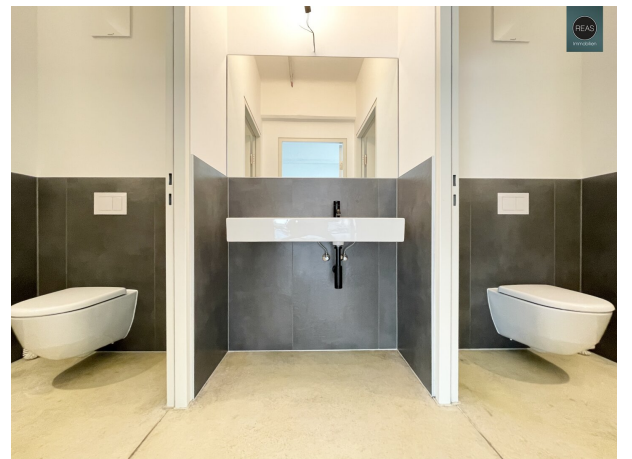
T +43 664 24 77 08 7

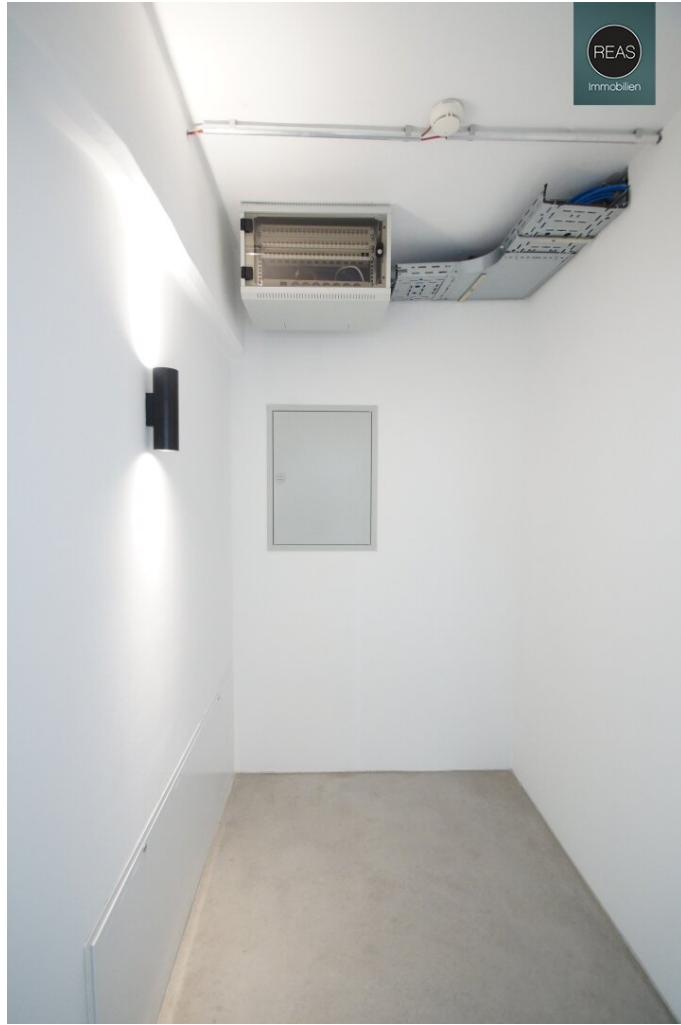
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







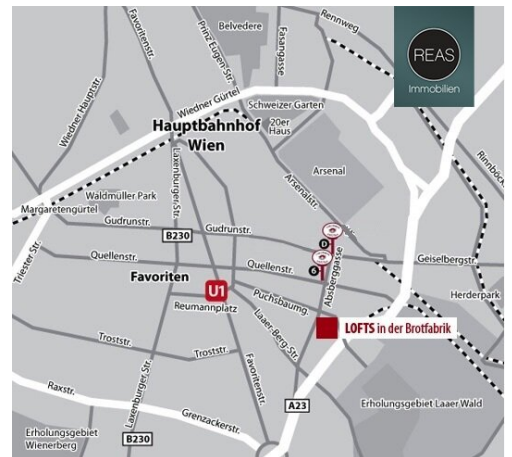






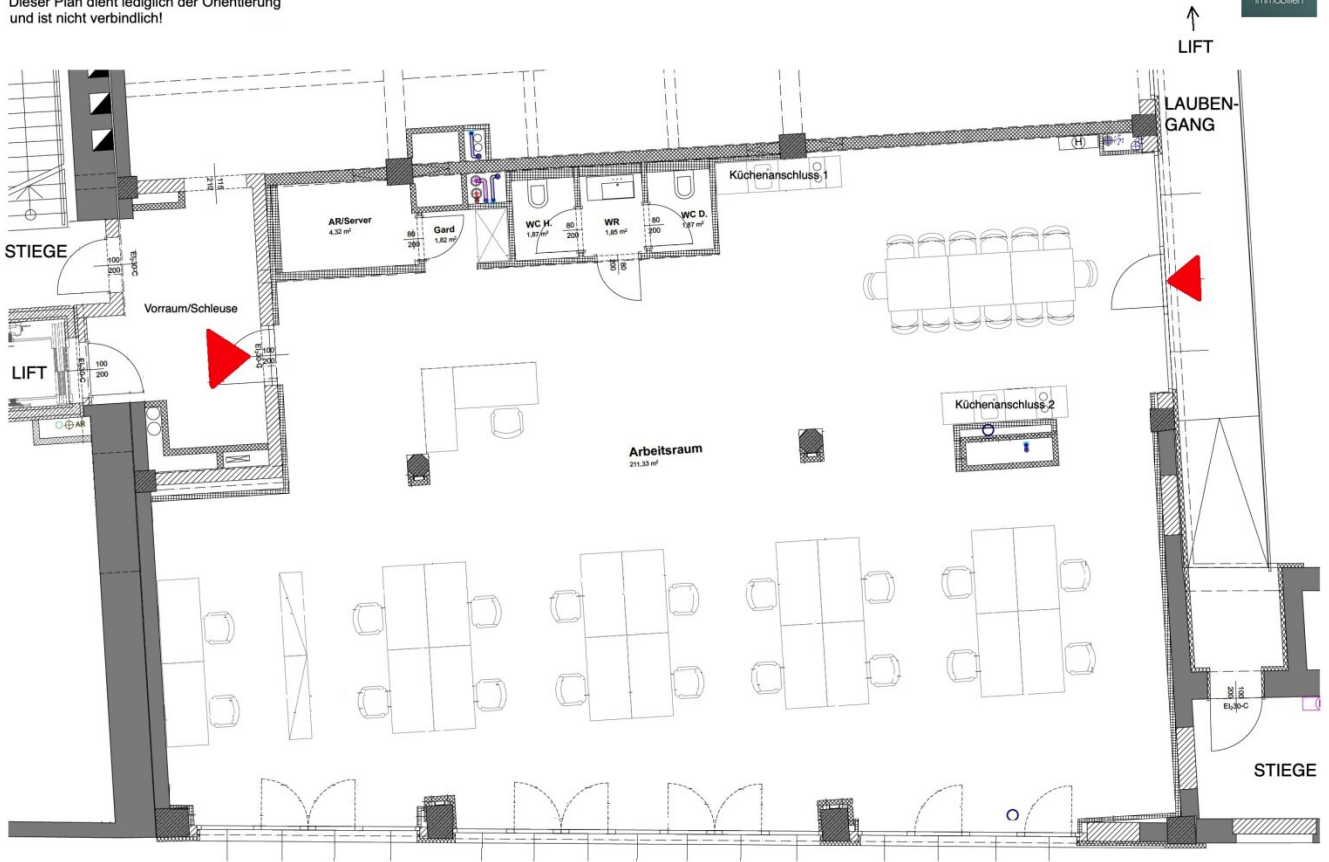






# Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



## Objektbeschreibung

**In einem hochwertig und vor kurzem komplett sanierten Haus in der Brotfabrik Wien gelangt ein Loft zum Verkauf!**

Das einzigartige Loft befindet sich in einem historischen Fabrikgebäude mit Backsteinfassade. Alt und neu verschmelzen hier zu einer einzigartigen Mischung!

In der Brotfabrik Wien wurde den sogenannten „creative industries“ ein ganzer Loft-Stadtteil zur Verfügung gestellt. Es gibt Ateliers, Galerien, Büros, Gastronomie und Veranstaltungsräume. Zu den Eigentümern und Mietern zählen zahlreiche namhafte Agenturen, Künstler, Galerien, Privatschulen und Büros im Kreativbereich.

### **Raumaufteilung:**

- 1 Großraum. Etwaige Raumteilungen sind möglich. Küchenanschlüsse an 2 Stellen vorhanden.
- 1 Abstellraum/Garderobe/Serverraum, Klimatisierung vorbereitet
- 1 Waschraum mit Waschbecken
- 2 WC's

Das Loft hat 2 mögliche Eingänge und ist somit äußerst flexibel nutzbar. Es ist mit 2 Aufzügen barrierefrei zugänglich. Ausserdem gibt es 3 Stiegehäuser.

PKW Stellplätze nach Verfügbarkeit. Die Konditionen hierfür sind noch zu besprechen.

Das Loft verfügt über einen gehobenen Standard inkl. hochwertigem Estrichboden (beschichtet und versiegelt), Fussbodenheizung (Fernwärme), Leitungen für etwaige Klimaanlage vorbereitet, Bodensteckdosen samt EDV Verkabelung, Verkabelungen für Beleuchtungen vorbereitet, Beleuchtung in den Nassräumen bereits vorhanden, Aluminium-Fenster, elektrische Aussenjalousien auf der Südseite, 2 Küchenanschlüsse, 1 Waschraum samt Waschbecken und Spiegel sowie 2 getrennte WC's und ein Abstellraum sind vorhanden. Etwaige zusätzliche Raumteilungen sind natürlich möglich.

### **Derzeitige Betriebskosten**

Betriebskosten Netto € 333,87 zzgl. 20% Ust. / Monat

Heizungskosten (Fernwärme) Netto € 176,11 zzgl. 20% Ust. / Monat

Wasser Netto € 22,63 zzgl. 20% Ust. / Monat

Reparaturrücklage € 259,68 / Monat

**Kaufpreis** zzgl. 20% Ust. (Netto € 799.000,- zzgl. 20% Ust € 159.800,- = Brutto € 958.800,-)

### **Nahversorgung**

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung. Diverse Gastronomien direkt in der Brotfabrik Wien.

### **Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung**

Straßenbahn: 6 & D, ca. 5 Min. zu Fuss

U-Bahn: U1 Reumannplatz - ca. 10 Min. zu Fuss oder 2 Stationen mit der Straßenbahn 6, U3 Enkplatz - 3 Stationen mit der Straßenbahn 6

Hauptbahnhof Wien: 3 Stationen mit der Straßenbahn D

### **Für Fragen und Besichtigungen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap