

**ALL-IN Loft Raum zur Vermietung im Gemeinschaftsbüro -  
Loft mit bester Ausstattung und Balkon in der Brotfabrik  
Wien!**



**Objektnummer: 3582**

**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>Nutzfläche:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 96,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaltmiete (netto)</b>	550,00 €
<b>Kaltmiete</b>	550,00 €
<b>USt.:</b>	110,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7





















- Allgemeinflächen
- Raum 1, Vermietung
- Raum 2, Vermietung
- Arbeitsplätze, Vermietung



## Objektbeschreibung

**In einem hochwertig und komplett sanierten historischen Fabriksgebäude der ehemaligen Ankerbrotfabrik gelangt 1 Büroraum sowie außerdem bis zu 2 Arbeitsplätze in einem Gemeinschaftsbüro - Loft zur Vermietung!**

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.

Die bestens ausgestatteten Räumlichkeiten befinden sich in einem wunderschön ausgebauten Loft in der Brotfabrik Wien und bieten vielseitige Verwendungsmöglichkeiten. Erreichbar ist das Loft barrierefrei mittels Personenlift.

**Es steht 1 ca. 24m<sup>2</sup> großer Raum (Raum 2 im Grundriss) sowie bis zu 2 Arbeitsplätze im Gemeinschaftsbereich (Arbeitsplätze bei Küche/Bar im Grundriss) zur Vermietung.**

**Zur hochwertigen Ausstattung gehören:**

- Klimatisierung
- Großer Empfangsbereich samt Küche sowie WC's
- Großer Meetingraum samt Möblierung
- Großer Balkon samt Möblierung und Bepflanzung
- Innenliegende Jalousien an allen Alu-Thermo-Fenstern
- EDV Verkabelungen inkl. Bodendosen und Serverschrank (kann mitgenutzt werden)
- Drucker/Kopierer (Fair Use Nutzung inkludiert)
- Hochwertige Küche samt Bar und Kaffeemaschine (Fair Use Nutzung inkludiert)

- Kellerabteil (Mitbenutzung)
- Bürobeleuchtung
- Möblierung in den zur Vermietung stehenden Räumen: Tische & Bürostühle vorhanden
- Parkettböden, Glastrennwände etc.
- Büroreinigung
- Glasfaserinternet
- uvm.

## **Miete Raum 2**

Netto € 550,00 zzgl. 20% Ust. € 110,00 = Brutto € 660,00 / Monat

inkl. Mitbenutzung der Gemeinflächen wie Vorraum samt Küche, Meetingraum, Balkon, WC's, Serverschrank etc.

zzgl. Pauschale für Betriebs- sowie laufende Kosten derzeit:

Netto € 300,00 zzgl. 20% Ust. € 60,00 = Brutto € 360,00 / Monat

Strom, Klimatisierung, Fernwärme, Internet, Reinigung, Kopierer, Kaffee usw. Fair Use Prinzip

## **Miete Arbeitsplatz (Bis zu 2 zusätzliche Arbeitsplätze stehen im Gemeinschaftsbereich vor der Küche zur Vermietung)**

Miete 1 Arbeitsplatz im Gemeinschaftsbereich:

Netto € 180,00 zzgl. 20% Ust. = € 36,00 = Brutto € 216,00 / Monat / Arbeitsplatz

inkl. Mitbenutzung der Gemeinflächen wie Vorraum samt Küche, Meetingraum, Balkon,

WC's, Serverschrank etc.

jeweils zzgl. Pauschale für Betriebs- sowie laufende Kosten derzeit:

Netto € 90,00 zzgl. 20% Ust. = € 18,00 = Brutto € 108,00 / Monat / Arbeitsplatz

Strom, Klimatisierung, Fernwärme, Internet, Reinigung, Kopierer, Kaffee usw. Fair Use Prinzip

**Die Arbeitsplätze im Gemeinschaftsraum werden nur in Kombination mit den Büroräumen vermietet.**

### **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

### **Mietkonditionen**

Mietdauer etc. noch zu verhandeln

### **Kaution**

Höhe noch zu verhandeln.

**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 BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionsätzen 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>

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