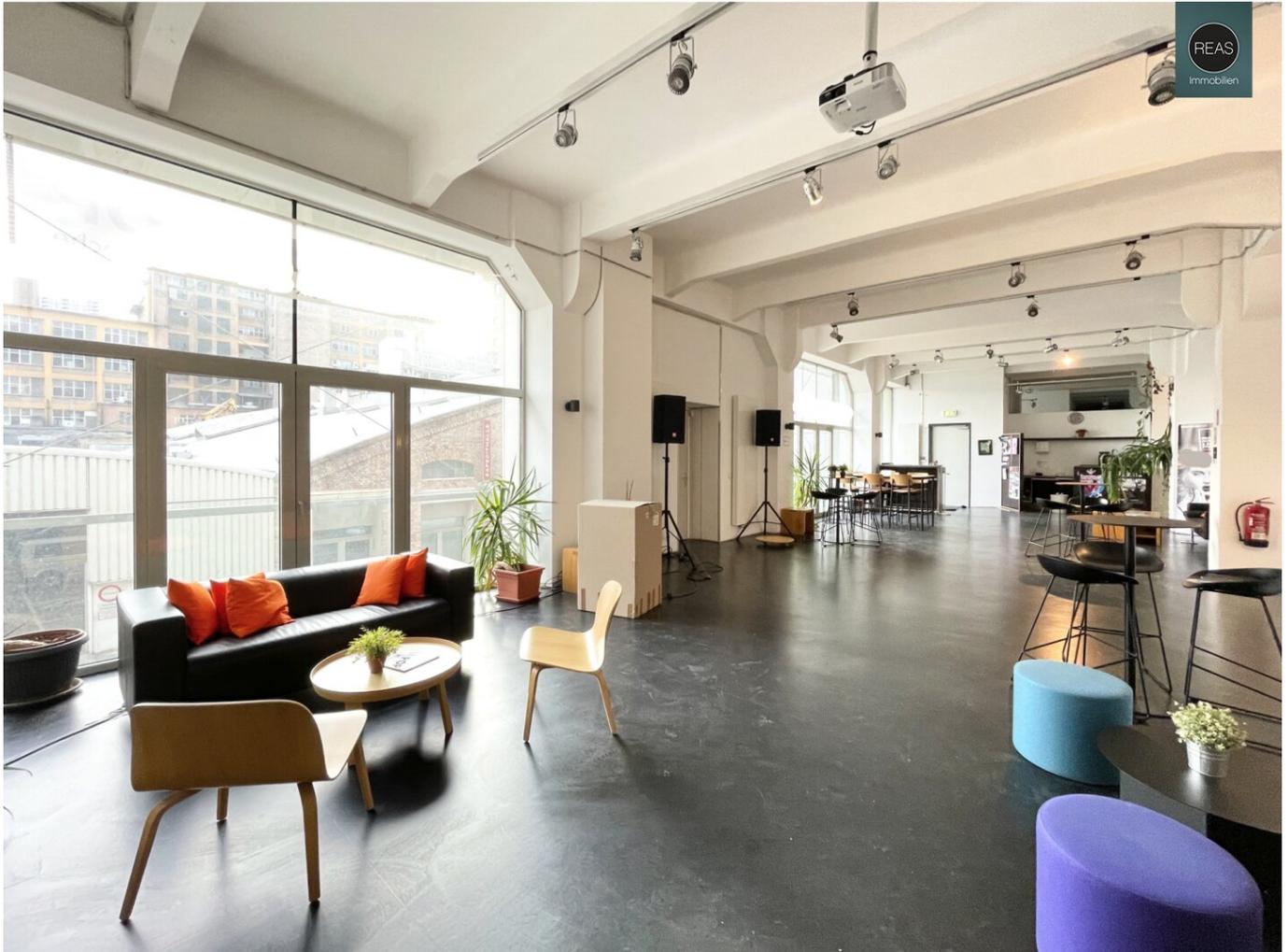


Loft Etage mit hochwertiger Ausstattung in der einzigartigen Brotfabrik Wien !



Objektnummer: 3116

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Nutzfläche:	976,00 m ²
Bürofläche:	976,00 m ²
Zimmer:	17
WC:	7
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	3.400.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



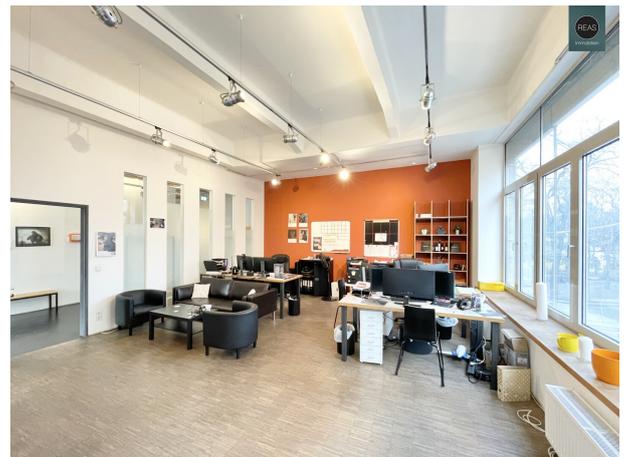
REAS Immobilien

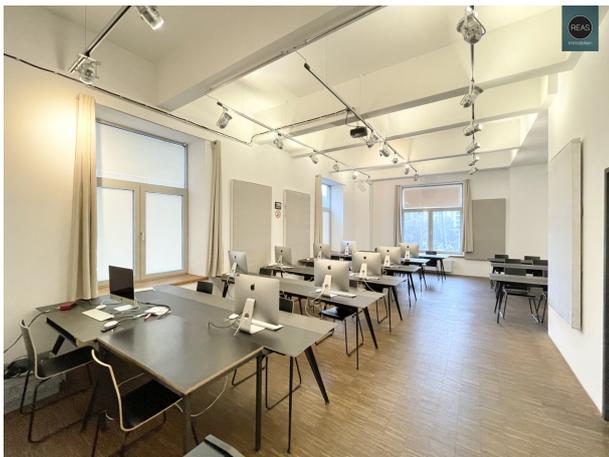
REAS Realitäten Asmus GmbH
Brotfabrik Wien, Absberggasse 31 / Loft 7
1100 Wien

T +43 664 24 77 08 7

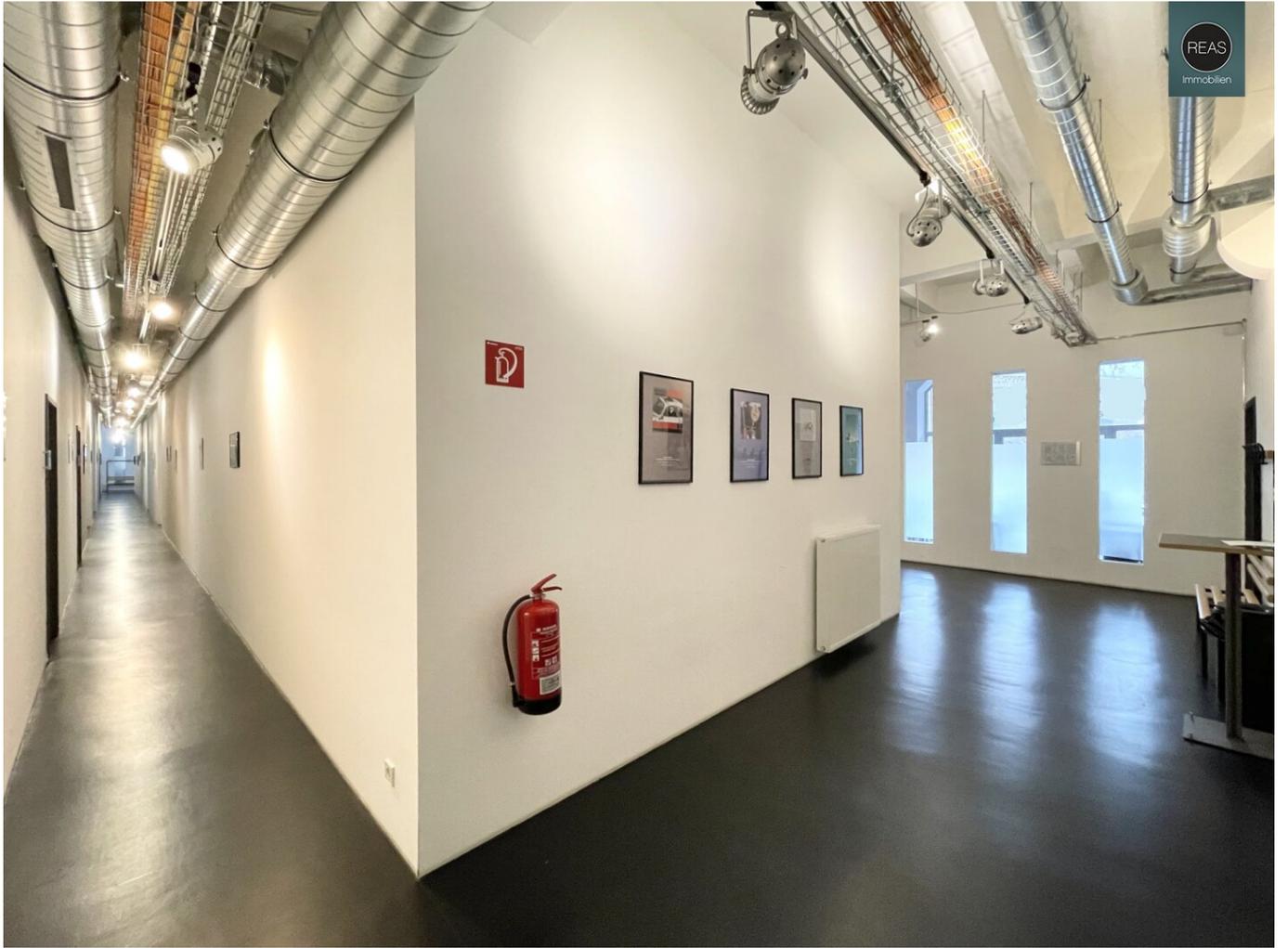
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

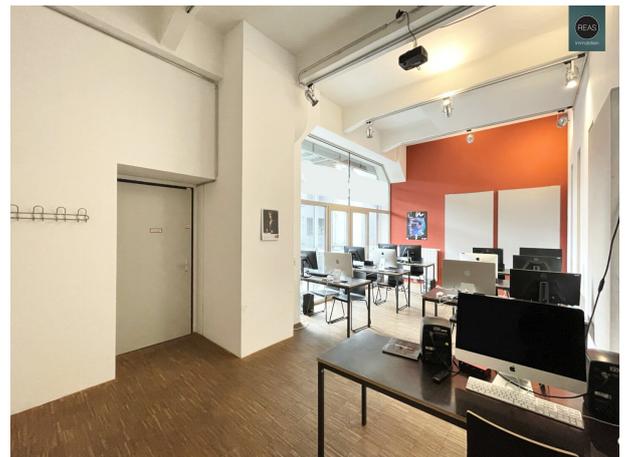
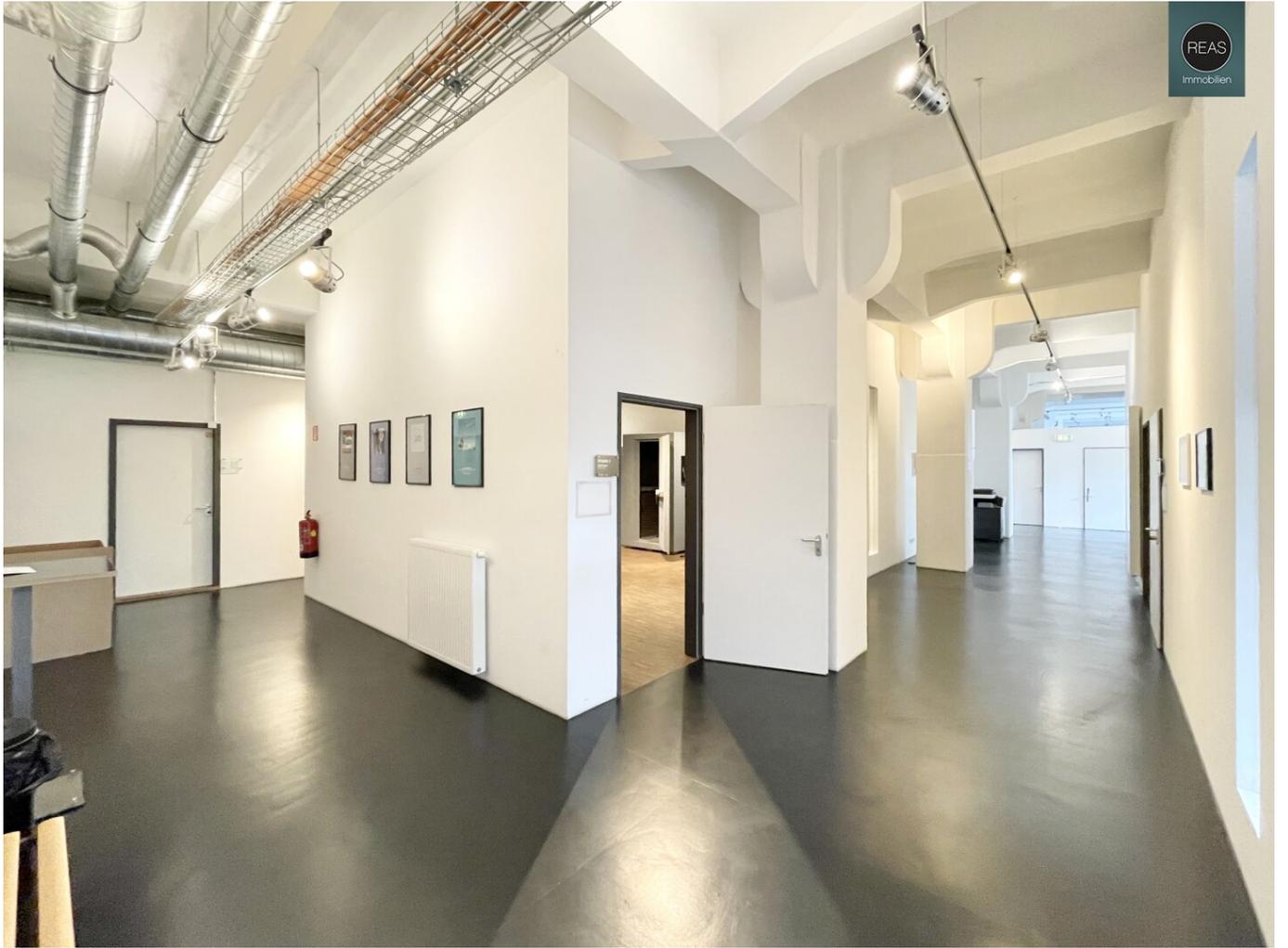






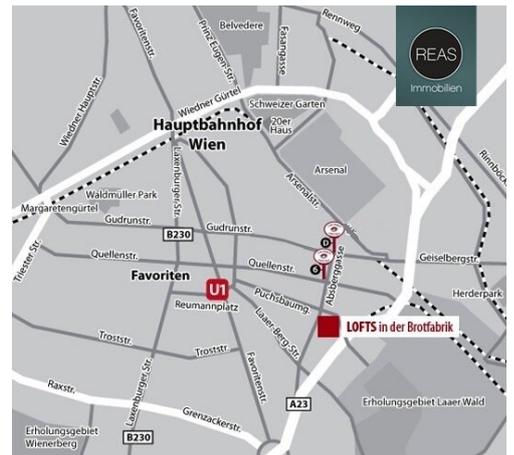












Objektbeschreibung

In einem hochwertig und komplett sanierten historischen Gebäude in der Brotfabrik Wien gelangt ein multifunktionales und äußerst großzügiges Loft zum Verkauf!

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.

Das einzigartige Loft befindet sich im 1. Stock und ist über 3 Stiegenhäuser sowie 2 Personenlifte erreichbar. Ideal auch zur Teilung. Die auf den Fotos teilweise abgebildete Innenausstattung bzw. Einrichtung ist nicht im Kaufpreis inkludiert. Sie wird noch geräumt bzw. ist in Absprache eventuell teilweise übernehmbar. Details dazu können gerne noch besprochen werden.

Raumaufteilung:

- 1 Großraum samt Küchenanschluss (Küche noch zu besprechen)
- 16 Zimmer/Räume in unterschiedlichen Größen
- 4 Lager/Abstellräume in unterschiedlichen Größen
- 2 Flure/Gänge (fast alle Zimmer/Räume getrennt begehbar)
- 1 WC (Barrierefrei)
- 1 WC - Damen
- 1 WC - Herren

Das nachträgliche Anbringen von bis zu 4 großen Balkonen wäre eventuell möglich. Die Konstruktion hierfür ist bereits vorbereitet.

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

Zur hochwertigen Ausstattung gehören: Lüftungsanlage, teilweise Klimatisierung, IT Verkabelung, Alarmanlage, teilweise elektrische Außenjalousien, Fernwärme Heizung, hochwertige Bodenbeläge, Parkettböden, hohe Raumhöhen uvm.

Kaufpreis zzgl. 20% Ust. (Netto € 3.400.000,- zzgl. 20% Ust € 680.000,- = Brutto € 4.080.000,-)

Derzeitige Betriebskosten

Betriebskosten Netto € 1.393,87 zzgl. 20% Ust. / Monat

Heizungskosten (Fernwärme) Netto € 845,17 zzgl. 20% Ust. / Monat

Wasser Netto € 94,02 zzgl. 20% Ust. / Monat

Reparaturrücklage € 1.118,35 / Monat

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 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>

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 Auftraggeber 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