

## **Loft mit hochwertiger Ausstattung in der einzigartigen Brotfabrik Wien!**



**Objektnummer: 3907**

**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>                   | 408,78 m²                   |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 408,78 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                           |
| <b>WC:</b>                           | 3                           |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 74,60 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,06               |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 10,00 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 10,00 €                     |
| <b>Miete / m²</b>                    | 10,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

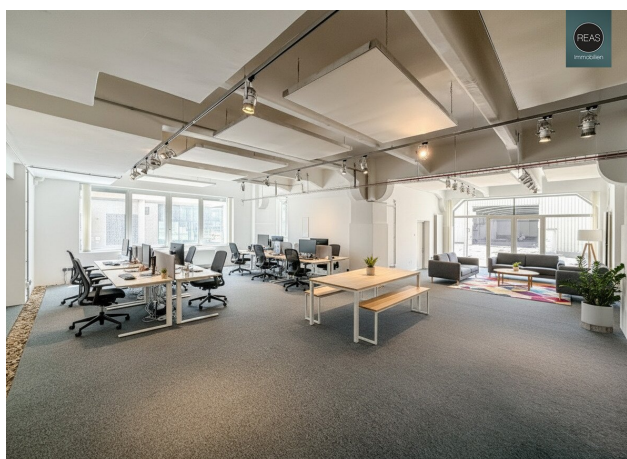
## Ihr Ansprechpartner

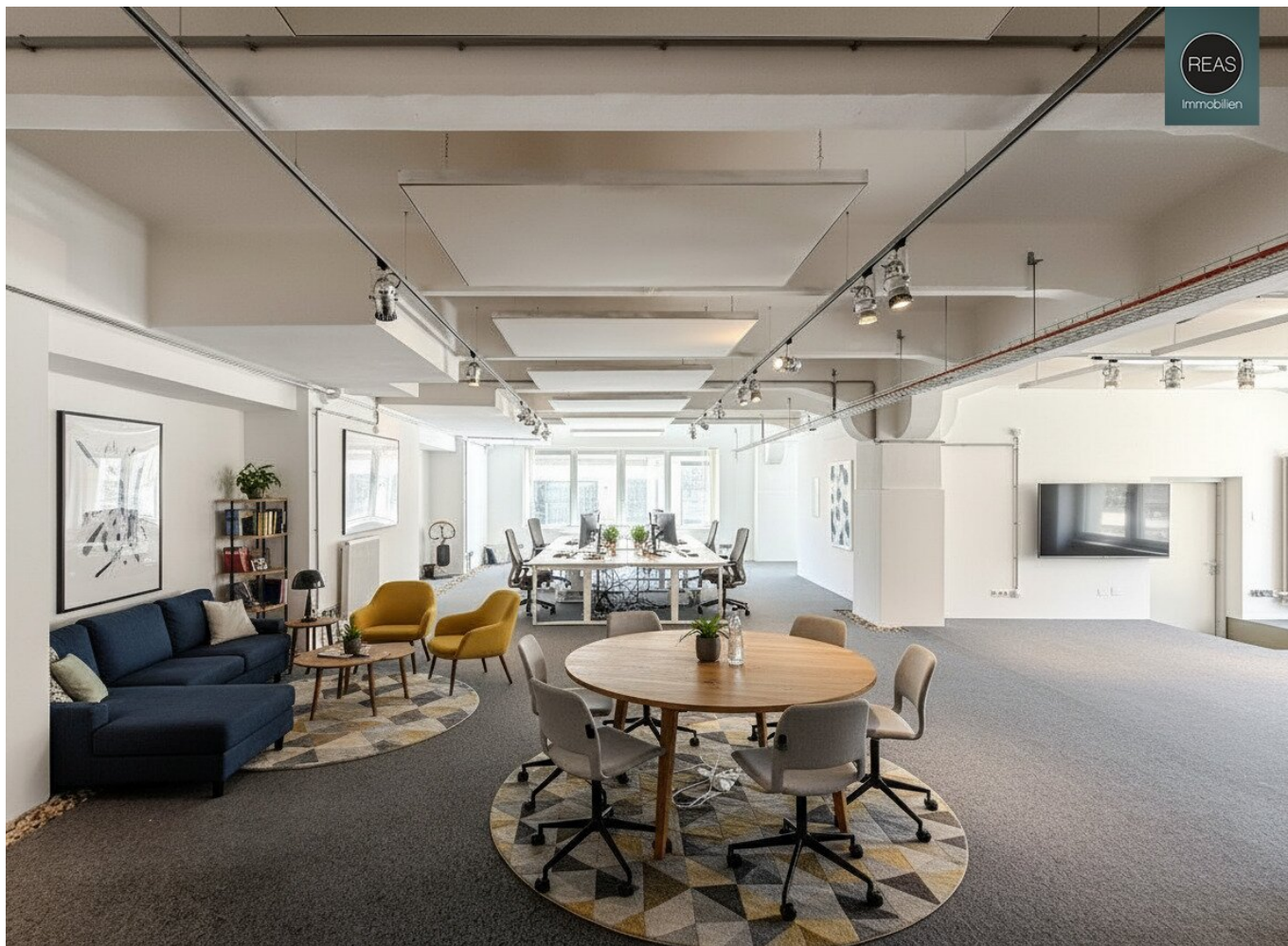


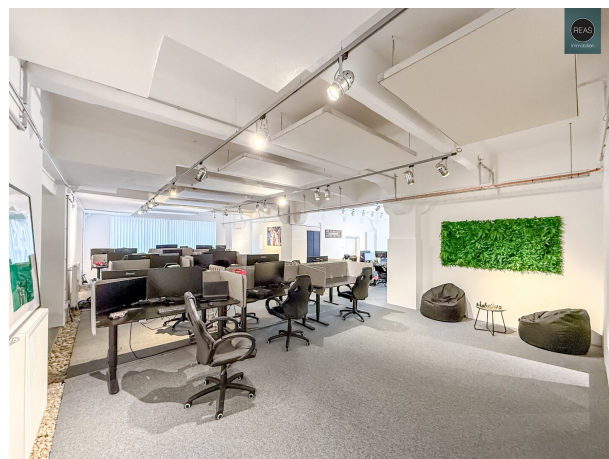
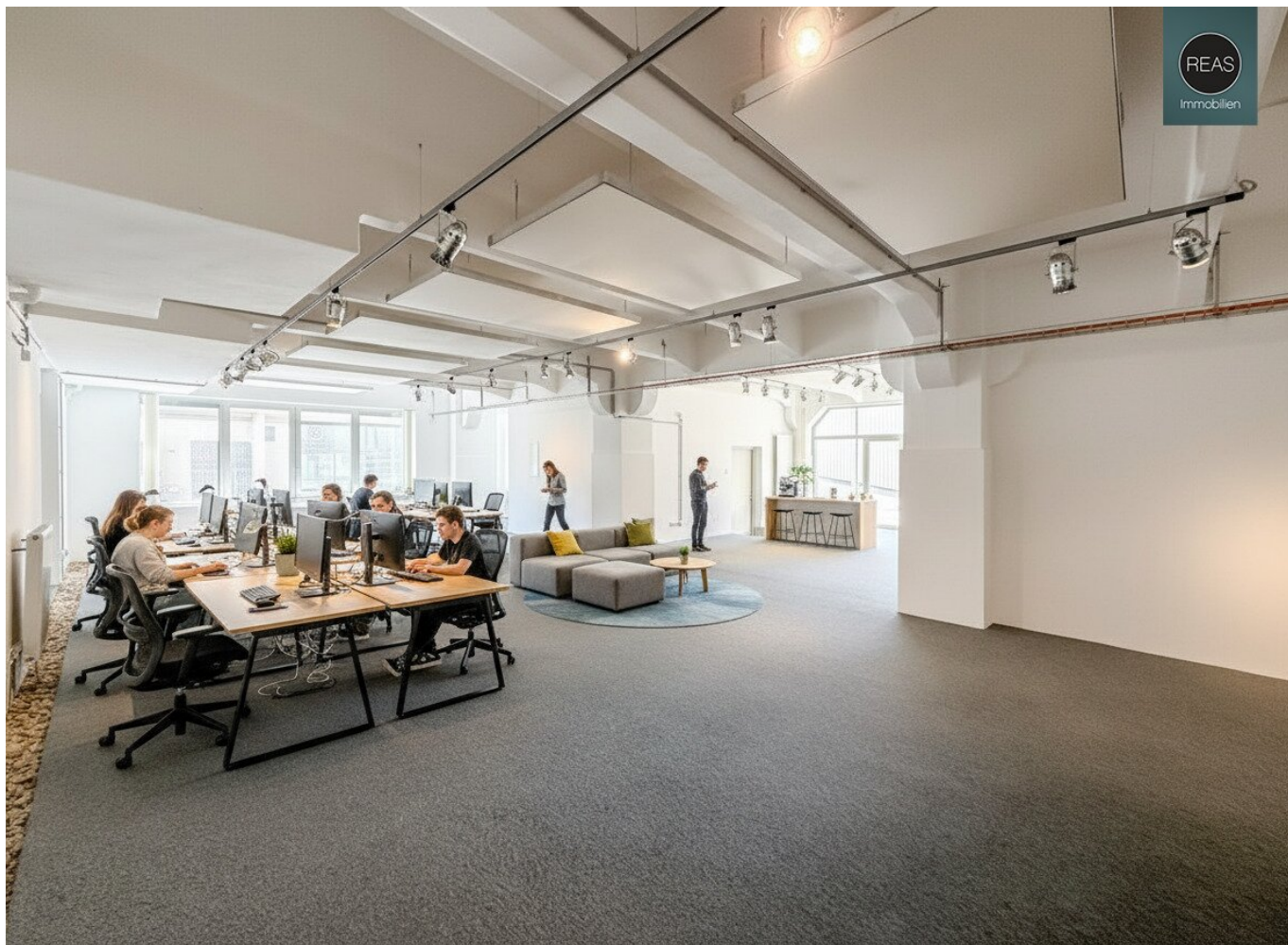
### REAS Immobilien

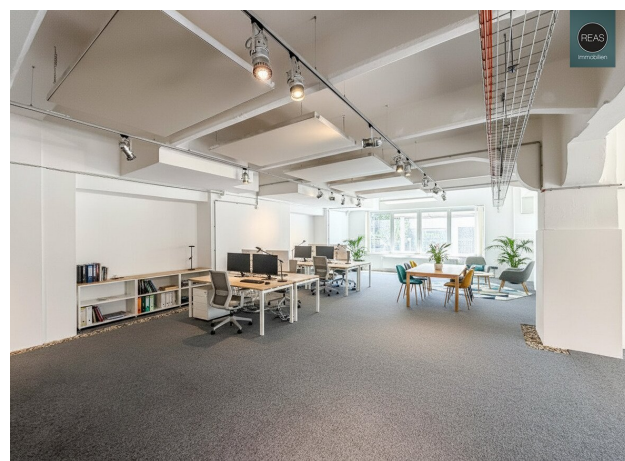
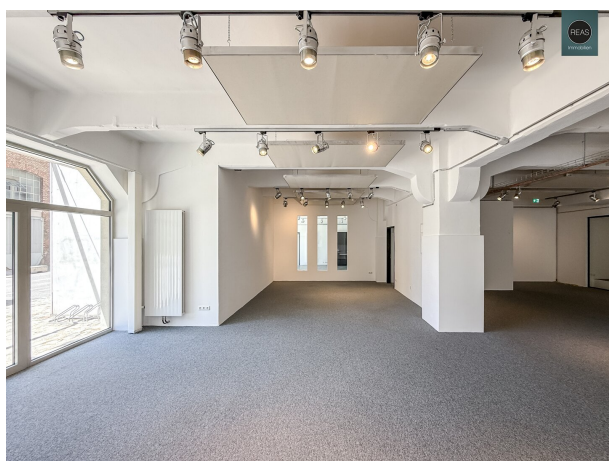
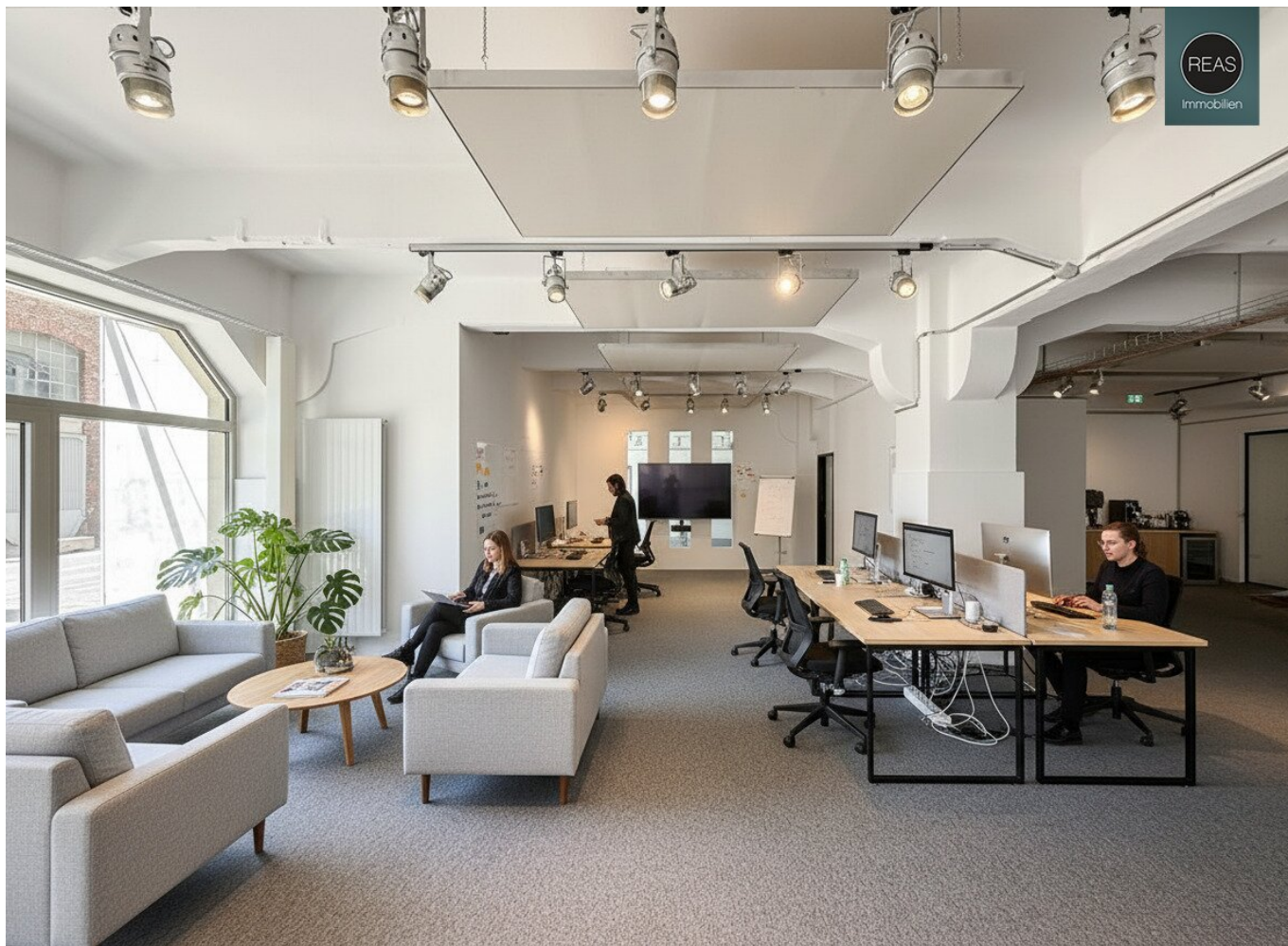
REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

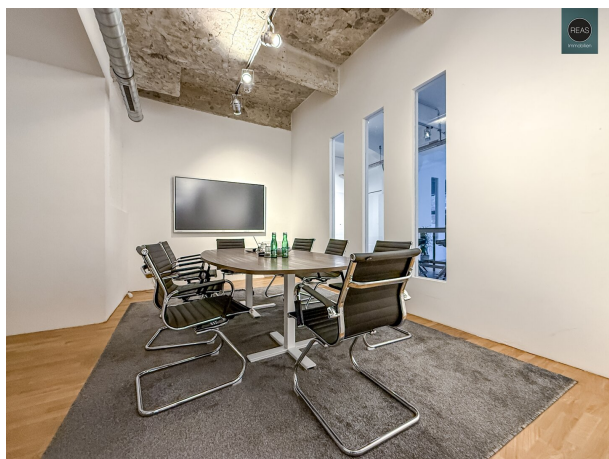
T +43 664 24 77 08 7







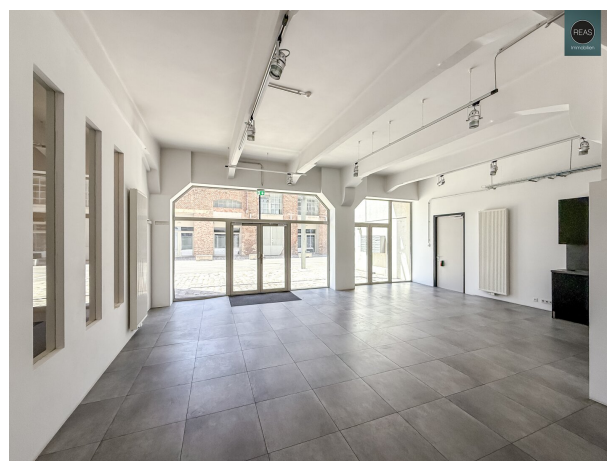


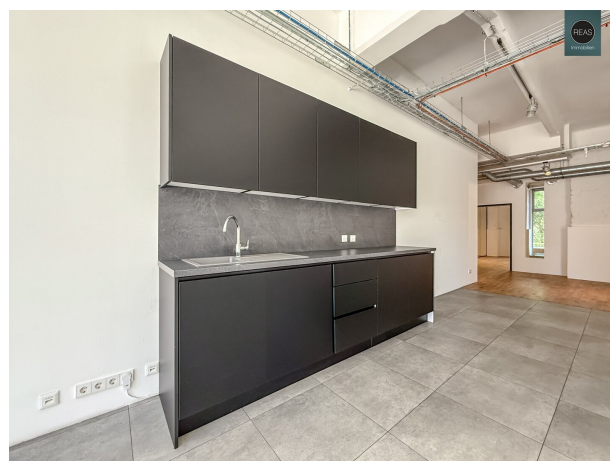


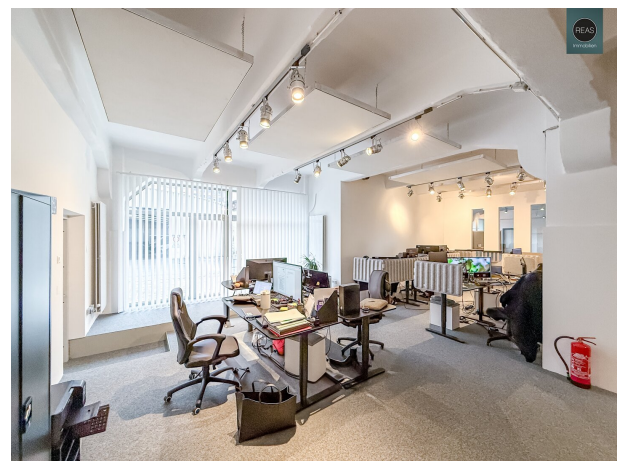
























## Objektbeschreibung

**In einem hochwertig und komplett sanierten historischen Fabriksgebäude der ehemaligen Ankerbrotfabrik gelangt ein multifunktionales und äußerst großzügiges 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.

Das Loft bieten vielseitige Verwendungsmöglichkeiten. Unter anderem können die Räumlichkeiten als repräsentativer Firmensitz mit modernen Loft - Büroflächen, Veranstaltungsräume, Atelier- und Ausstellungsräume, Galerie und Kunstraum, Showroom, Foto- Musik- oder Filmstudios, Tanzschule etc. verwendet werden. Erreichbar ist das Loft über mehrere Zugänge (Hof & Stiegenhaus).

Die auf den Fotos teilweise abgebildeten Möbel und Gegenstände sind nicht mehr vorhanden und dienen nur der Veranschaulichung. Die teilweise installierten Teppichböden können auch entfernt werden. Darunter befinden sich teilweise Steinböden. (Noch zu besprechen)

### **Raumaufteilung:**

- 2 Räume/Großräume (1x mit hochwertiger Einbauküche)
- 4 Räume teilweise mit Glaswänden
- 1 Vorraum (WC's getrennt begehbar)
- 1 Technikraum/Abstellraum samt IT Schrank etc.
- 1 Abstellraum
- 1 WC Herren mit Vorraum samt Doppelwaschbecken und 2 Pissoirs sowie 1 getrenntes WC
- 1 WC Damen mit Vorraum samt Waschbecken sowie 2 getrennte WC's

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

Das Loft verfügt über einen gehobenen Standard inkl. hochwertiger Beleuchtung, Akustikpaneele, große Alu-Thermo-Fenster, hohe Raumhöhen von teilweise ca. 3,75m, IT Verkabelung, teilweise Glaswände, hochwertige Einbauküche, teilweise Beschattungen, uvm.

### **Miete**

Miete Netto € 10,-/m2 zzgl. BK zzgl. 20% Ust / Monat

Miete Netto € 4.087,80 zzgl. BK Netto € 562,05 = Netto Gesamt € 4.649,85 zzgl. 20% Ust. € 929,97 = Brutto Gesamt € 5.579,82 / Monat

### **Betriebskosten exkl. Heizung/Wasser/Strom/Internet/TV**

Betriebskosten-Heizung derzeit Netto € 310,79 zzgl. 20% Ust € 62,16 = Brutto € 372,94 / Monat

Betriebskosten-Kaltwasser derzeit Netto € 39,94 zzgl. 20% Ust € 7,99 = Brutto € 47,92 / 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

**Befristungsdauer:** Dauer noch zu verhandeln. Langfristige Mieter erwünscht. Kein Eigenbedarf.

## **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 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>

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.

Hinweis: Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI) digital bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

## **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