Sehr gut ausgestattetes Loft mit 2 Terrassen in der Brotfabrik Wien!

Objektnummer: 3919

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	168,40 m²
Bürofläche:	129,96 m²
Zimmer:	5
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaltmiete (netto)	12,00 €
Kaltmiete	12,00 €
Miete / m²	12,00 €

Provisionsangabe:

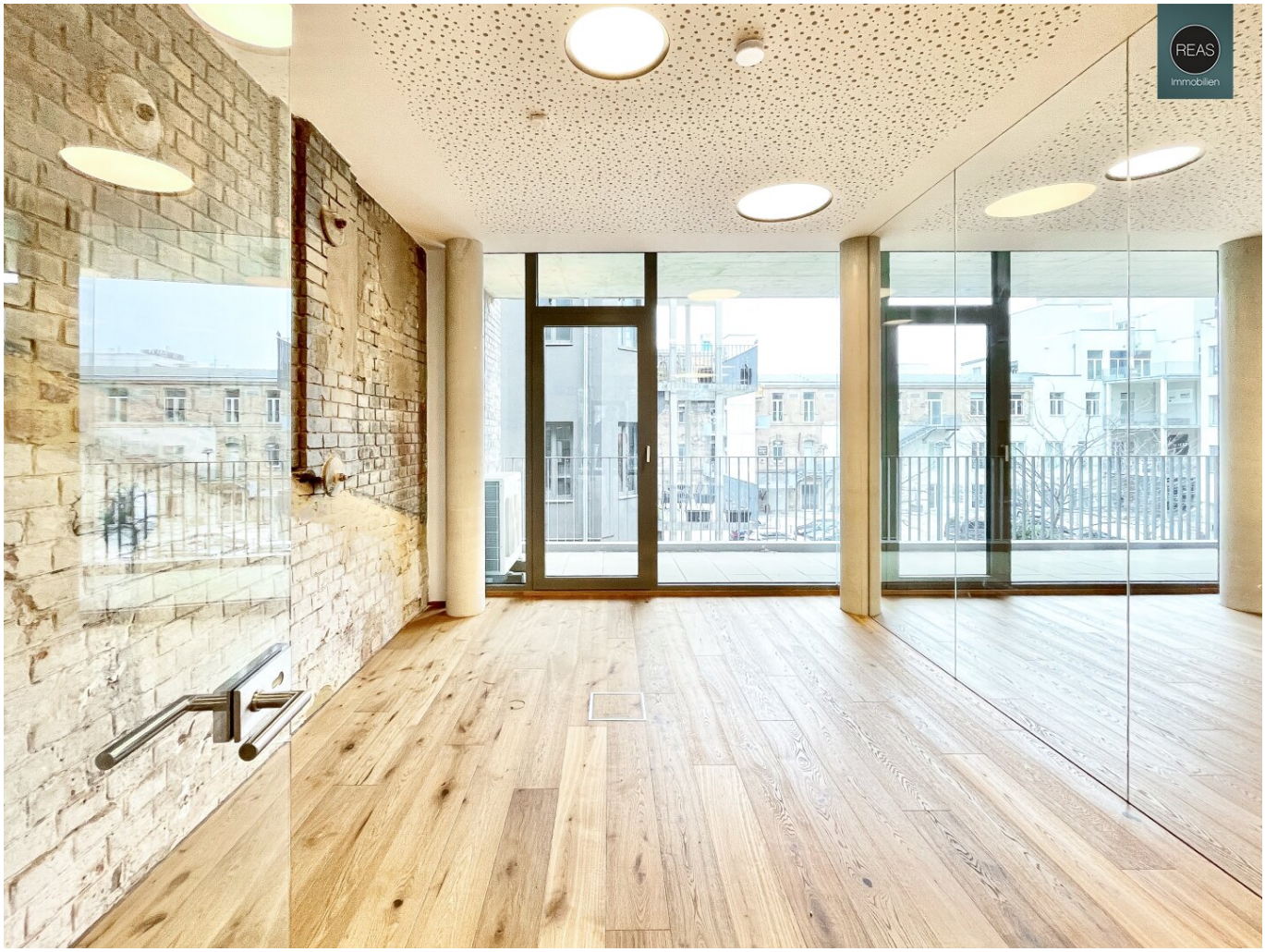
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

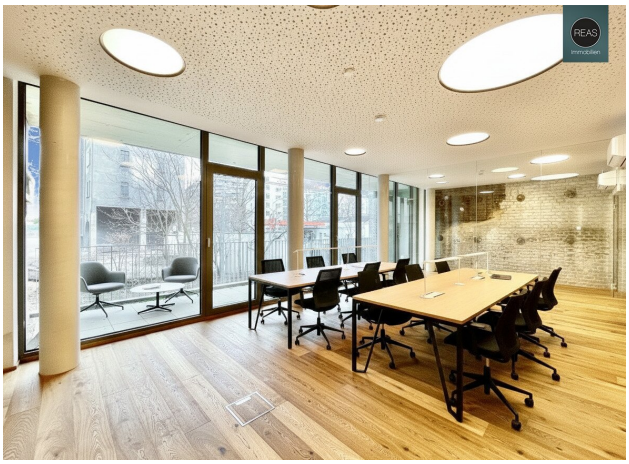
Ihr Ansprechpartner

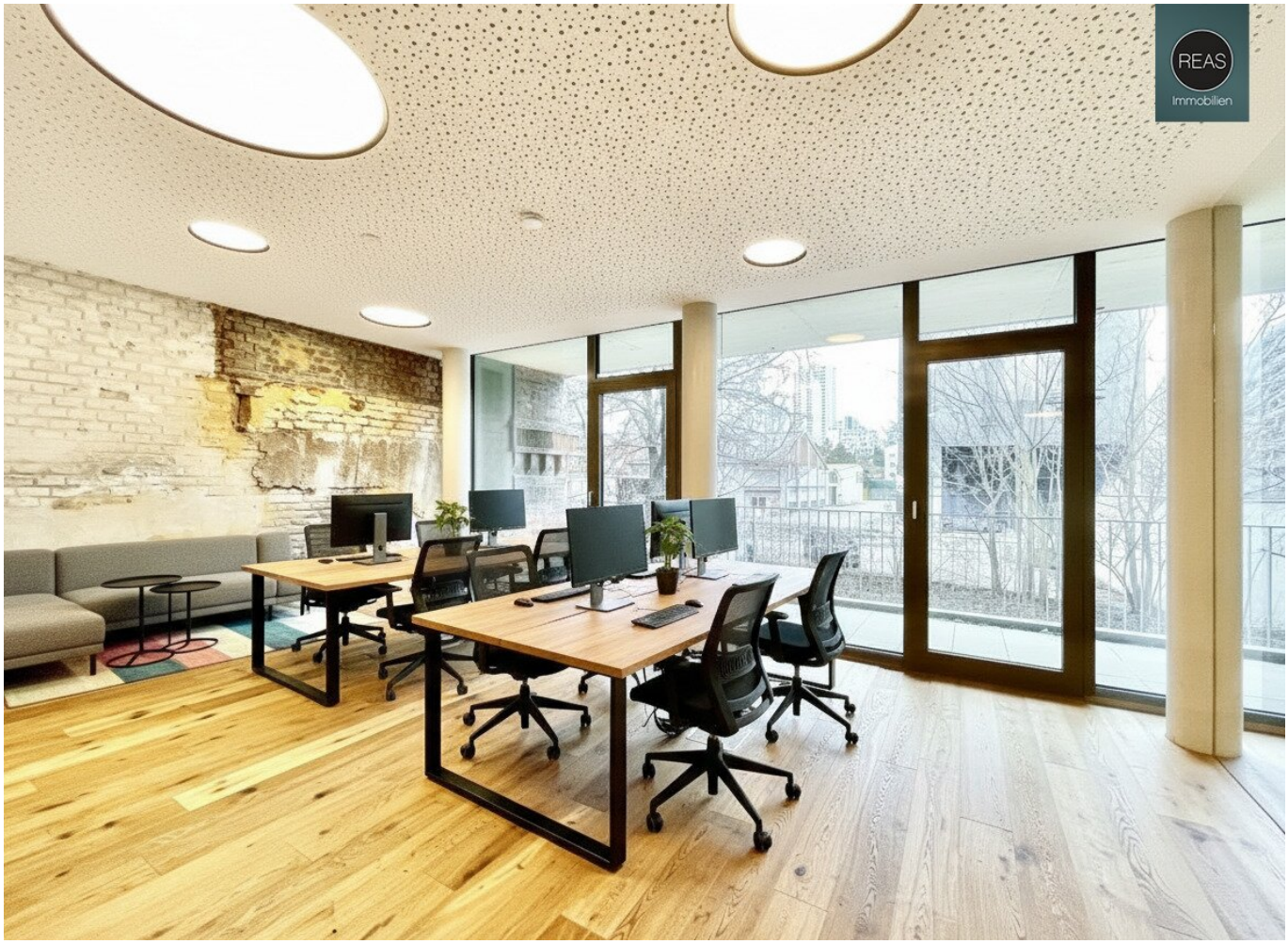
REAS Immobilien

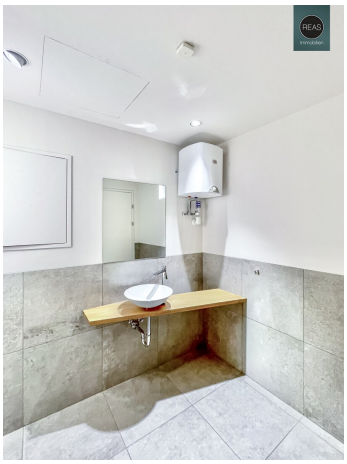
REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7

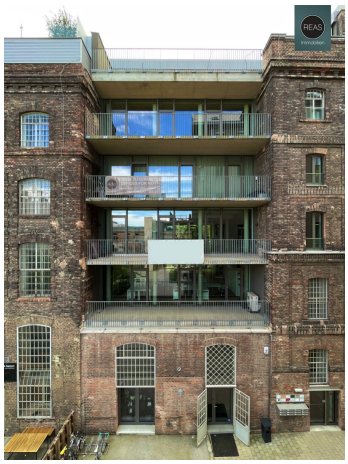


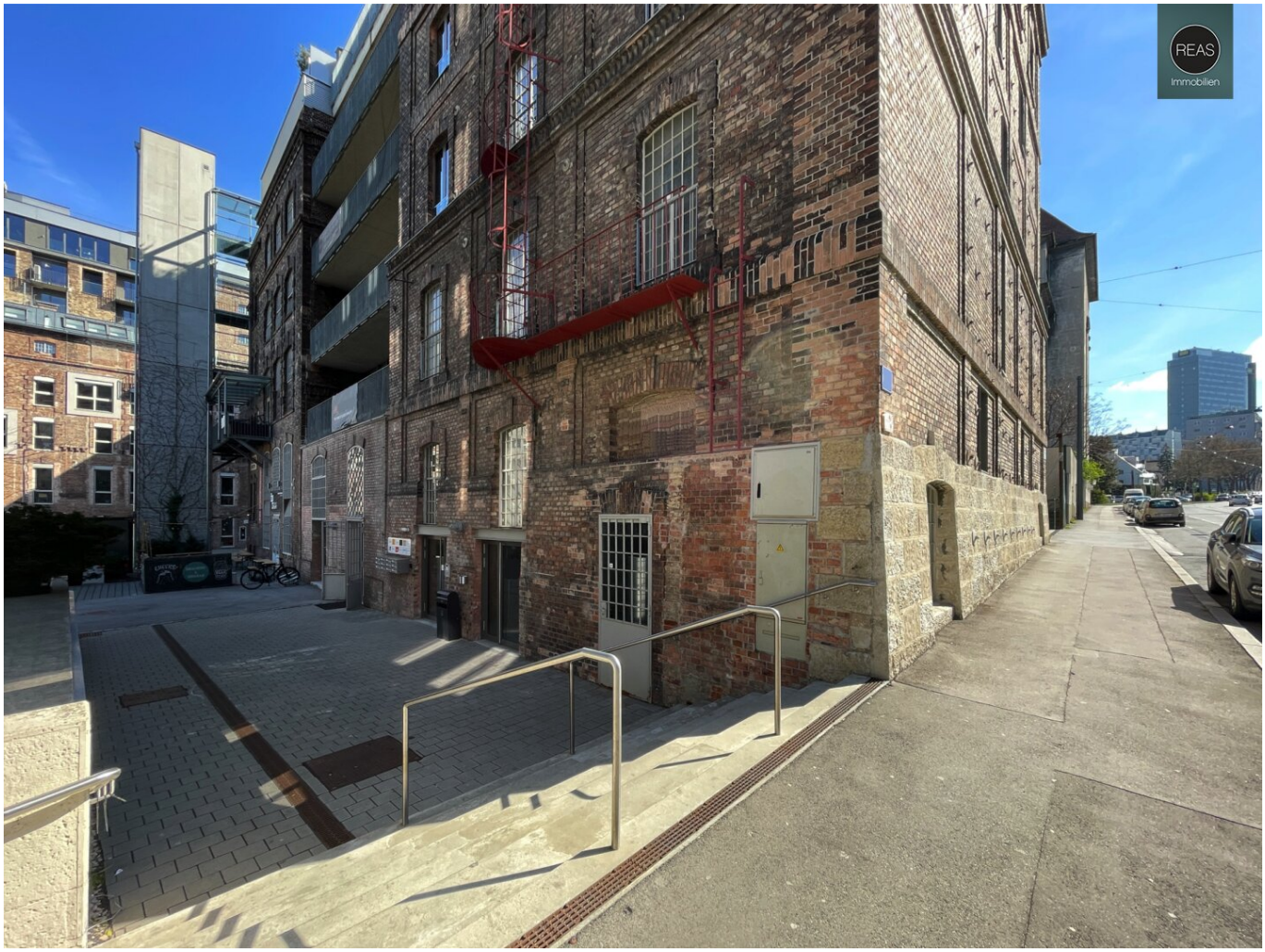




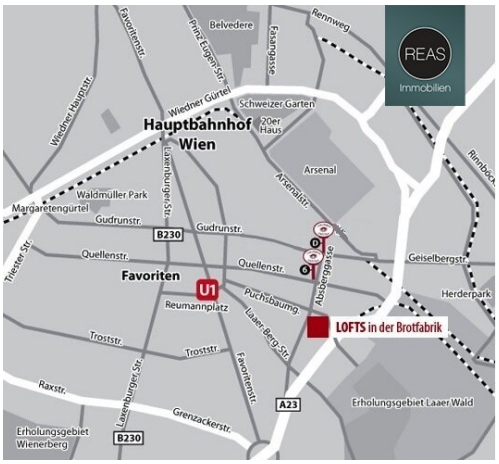


REAS
immobilien



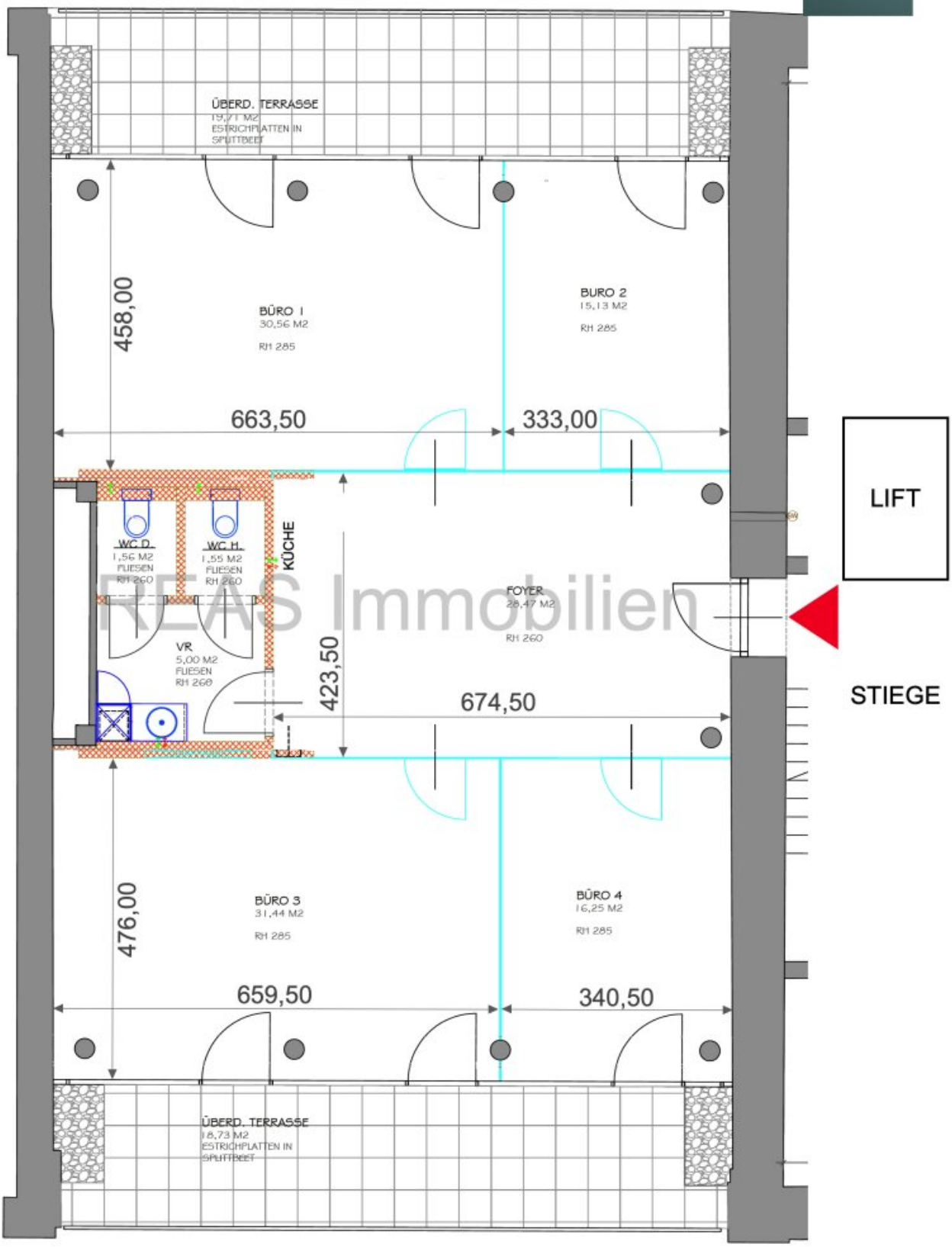


ANKERBROT·FABRIK


Belvedere
Rennweg
Favoritenstr.
Prinz Eugen-Str.
Fasangasse
Wiedner Gürtel
Schweizer Garten
Hauptbahnhof Wien
20er Haus
Arsenal
Waldmüller Park
Margaretengürtel
Gudrunstr.
B230
Quellenstr.
Favoriten
U1
Reumannplatz
Puchsbaumg.
Geiselbergstr.
Herderpark
LOFTS in der Brotfabrik
Troststr.
Laaer Berg Str.
Raxstr.
Grenzackerstr.
A23
Erholungsgebiet Laaer Wald
Erholungsgebiet Wienerberg

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



REAS Immobilien

Objektbeschreibung

In einem hochwertig und komplett sanierten Haus in der Brotfabrik Wien gelangt ein Loft im 1. Stock (mit Lift) zur Vermietung.

Das einzigartige Loft befindet sich in einem Neubau, zwischen einem ehemaligen Kornspeicher mit historischer Backsteinfassade sowie einem weiteren Backstein-Fabriksgebäude. 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 Foyer/Raum mit hochwertiger Einbauküche mit Geräten
- 1 Vorraum mit Waschbecken
- 2 WC's
- 4 Zimmer/Räume in unterschiedlichen Größen. Getrennt durch hochwertige Glaswände und Türen. Allesamt klimatisiert.
- 2 Loggien/Terrassen

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

Das Loft verfügt über einen gehobenen Standard inkl. hochwertiger Eichenparkettböden samt Bodendosen, Glastrennwände, Klimatisierung in allen Räumen, Fussbodenheizung (Fernwärme), beste Akustik durch Einsatz von Akustikdecken sowie durch Konservierung der Ziegelmauern, bildschirm-gerechte Beleuchtung von "Molte Luce" in der Decke integriert, IT Verkabelung, Aluminium-Isolier-Fenster, uvm.

Miete

Miete Netto € 12,-/m2 zzgl. BK zzgl. 20% Ust / Monat

Miete Netto € 2.020,80 zzgl. BK Netto € 238,80 zzgl. Lift BK Netto € 60,89 = Netto Gesamt € 2.320,49 zzgl. 20% Ust. € 464,10 = Brutto Gesamt € 2.784,59 / Monat

Betriebskosten exkl. Heizung/Strom/Internet/TV

Betriebskosten-Heizung derzeit Netto € 63,56 zzgl. 20% Ust. € 12,71 = Brutto € 76,27 / Monat.

Strom/Internet/TV extra

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

Befristung: Dauer noch zu besprechen. 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

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