

**Loft in der Brotfabrik Wien mit toller Raumhöhe & riesiger  
Terrasse! Stellplatz verfügbar!**



**Objektnummer: 3936**

**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>                   | 404,80 m <sup>2</sup>            |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 404,80 m <sup>2</sup>            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 3                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 75,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,06                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.099.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 628,47 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 338,40 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 193,37 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



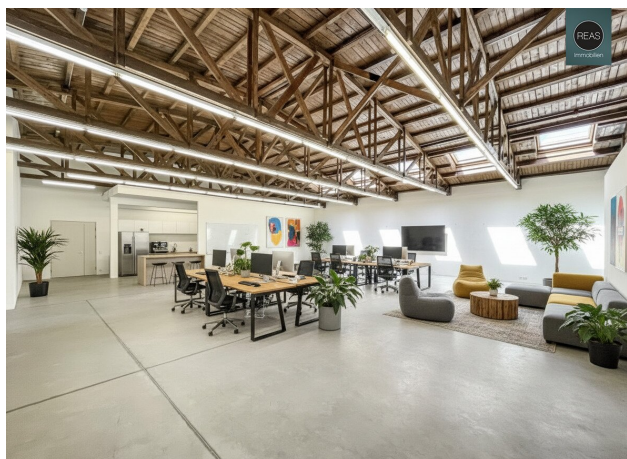
### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien













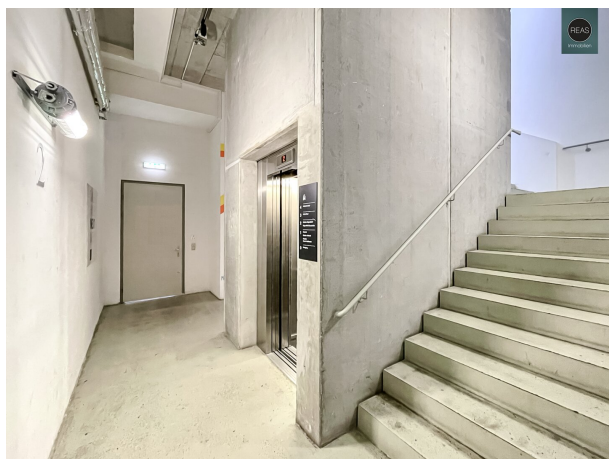
REAS  
Immobilien

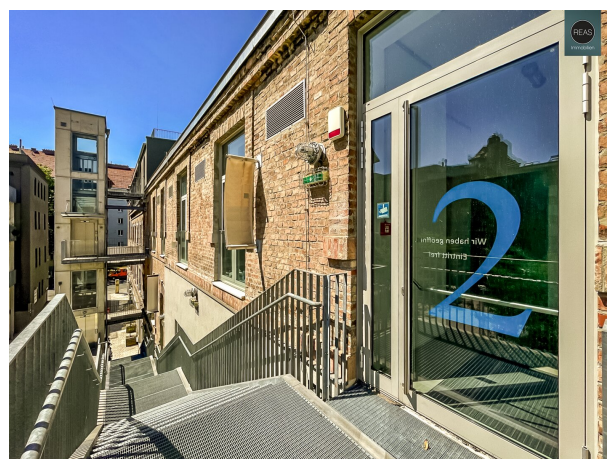
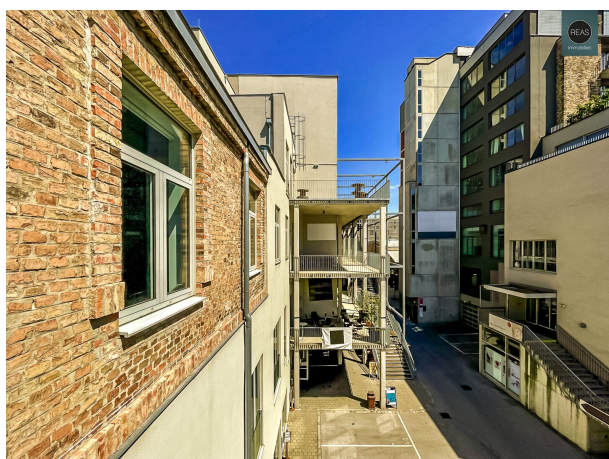


REAS  
Immobilien



REAS  
Immobilien



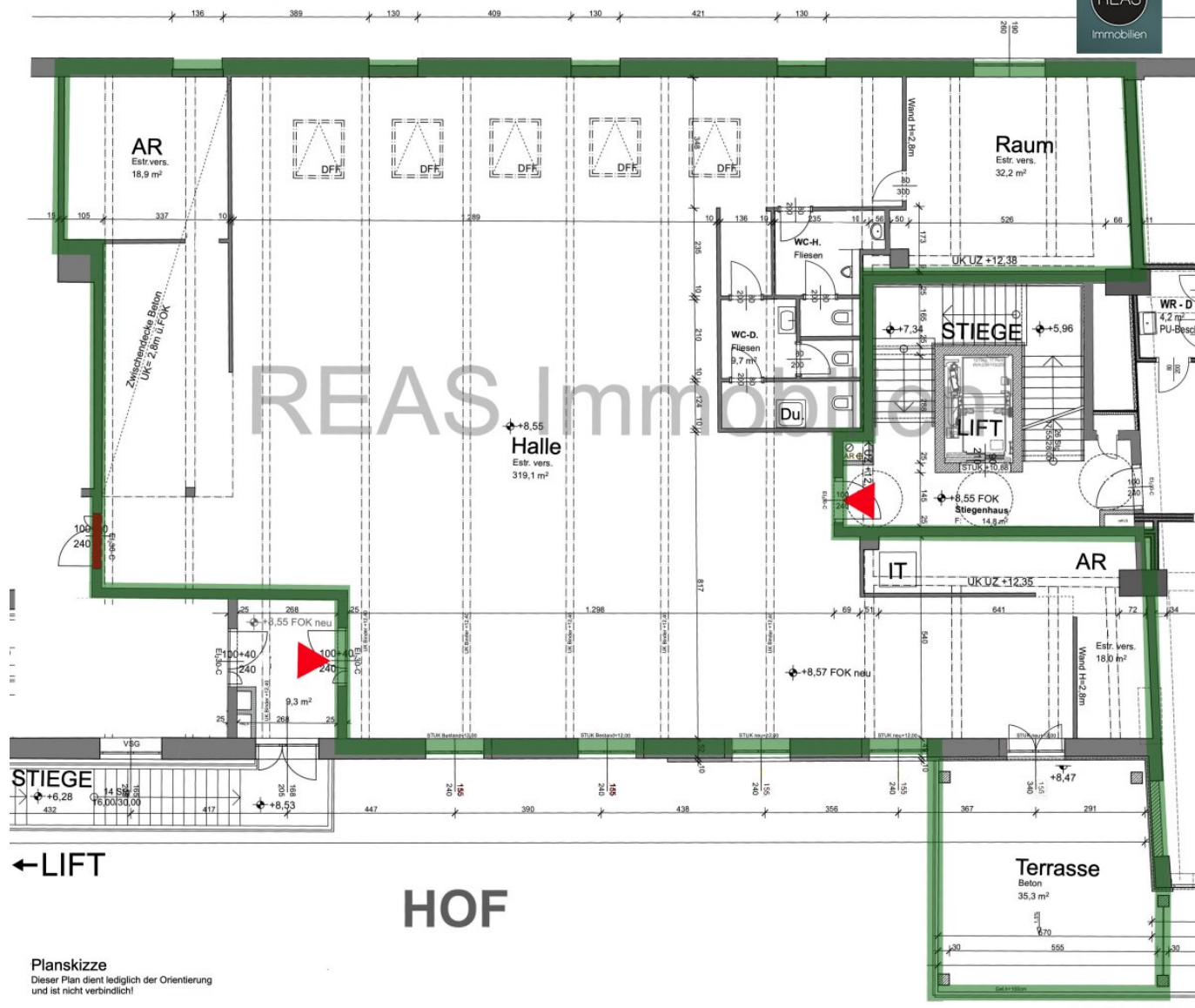












Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!

# Objektbeschreibung

**In einem hochwertig und komplett sanierten historischen Gebäude der ehemaligen Ankerbrotfabrik gelangt ein atemberaubendes Loft samt überdachter Terrasse 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 über 2 Zugänge erreichbare Loft befindet sich im **2. Stock (mit Lift)** und bietet vielseitige Verwendungsmöglichkeiten. Unter anderem kann es als repräsentativer Firmensitz mit modernen Loft - Büroflächen, Atelier- und Ausstellungsräume, Galerie und Kunstraum, Showroom etc. verwendet werden.

Die auf den Fotos teilweise abgebildeten Gegenstände sind nicht inkludiert. Das Empfangs-Schreibtisch-Möbelstück (Tischleranfertigung) kann im Objekt verbleiben. Etwaige zusätzliche Raumteilungen sowie zusätzliche Fenster denkbar.

Das Loft verfügt über einen gehobenen Standard inkl. getrennte Toiletten, Lager/AR Räume, Beleuchtung, Fußbodenheizung, teilweise Innenrollos, 5 elektrisch öffnbare Dachflächenfenster, Raumhöhe von bis zu ca. 6m an der höchsten Stelle, eine großzügige Terrasse in den wunderschönen großen Hofbereich der Brotfabrik Wien blickend, uvm.

## **Raumaufteilung:**

- 1 Halle/Großraum
- 1 Raum
- 2 Lager/Abstellräume (sehr geräumig)
- 1 WC Damen mit Waschbecken sowie WC
- 1 WC mit Dusche
- 1 WC Herren mit Waschbecken, Pissoir sowie WC

- 1 Terrasse (sehr groß, überdacht, herrlicher Blick in den großen Hof der Brotfabrik Wien)
- 1 PKW Stellplatz im Hof (Optional, Konditionen noch zu verhandeln)

Das Loft ist barrierefrei zugänglich und verfügt über 2 Zugänge.

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

**Kaufpreis** zzgl. 20% Ust. (Netto € 1.099.000,- zzgl. 20% Ust € 219.800,- = Brutto € 1.318.800,-)

### **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>

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