

Loft - Anlagepaket mit 6,6% Rendite in der historischen Brotfabrik Wien!



Objektnummer: 3963

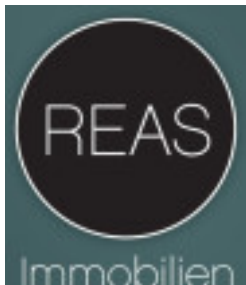
Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	392,45 m²
Bürofläche:	354,26 m²
WC:	4
Kaufpreis:	915.000,00 €
Betriebskosten:	604,81 €
Heizkosten:	356,09 €
USt.:	204,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



REAS Immobilien

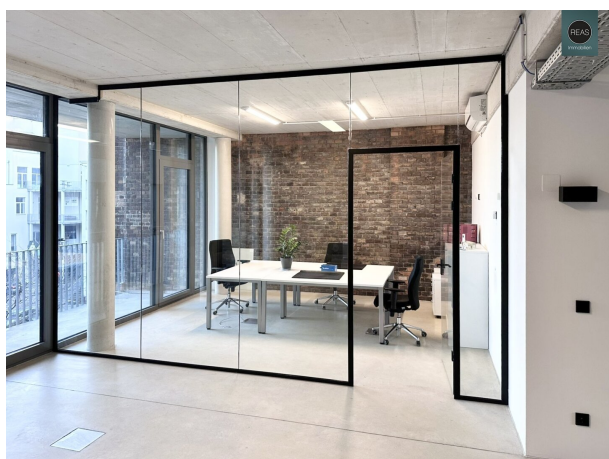
REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7

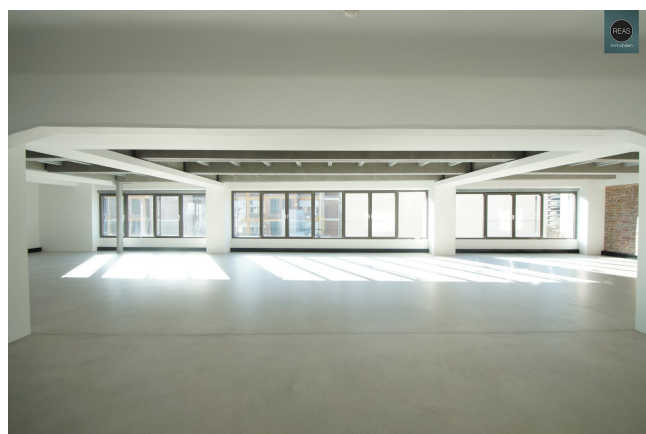
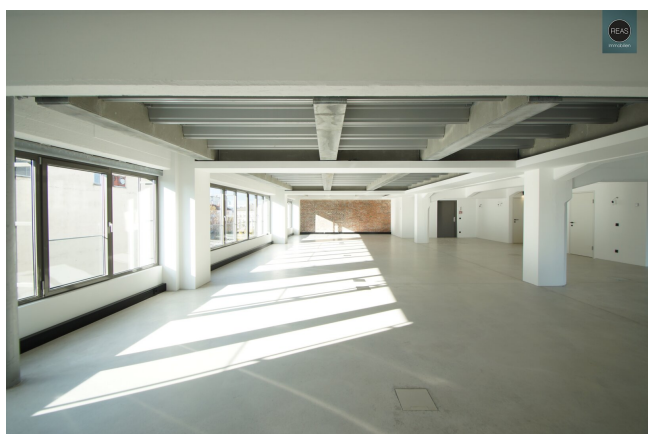
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







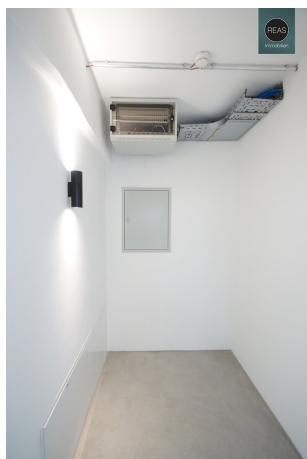






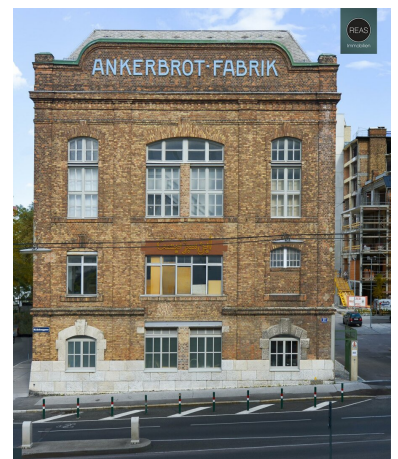
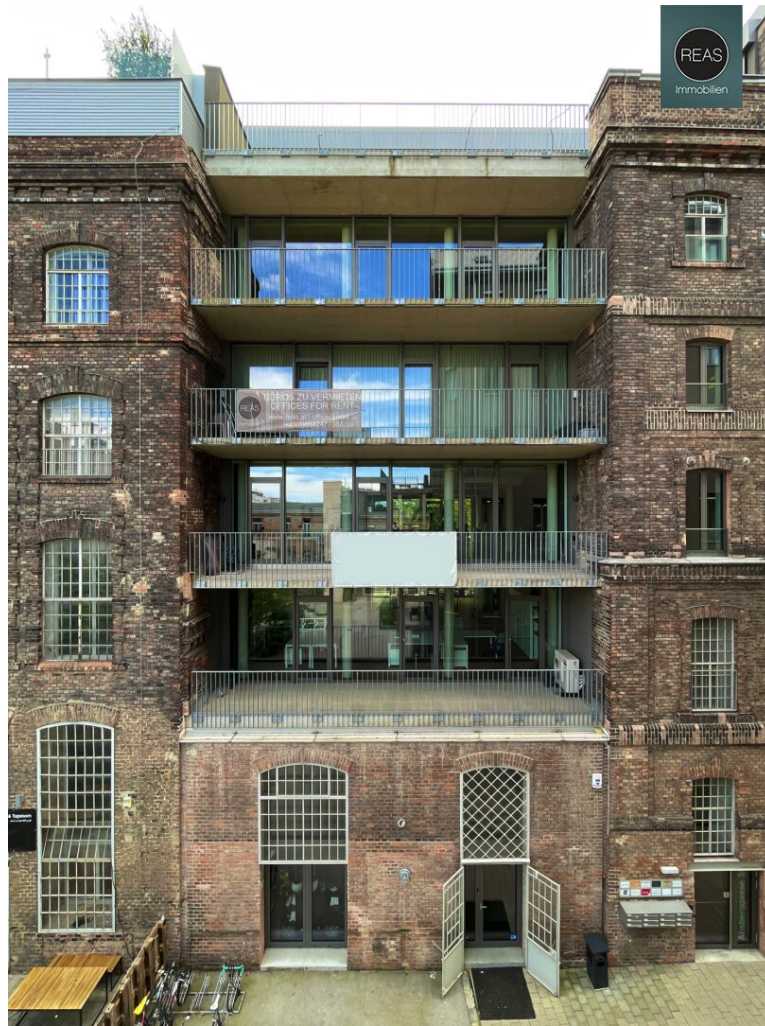


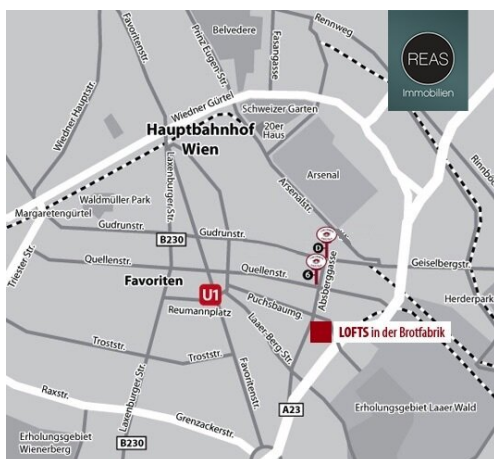






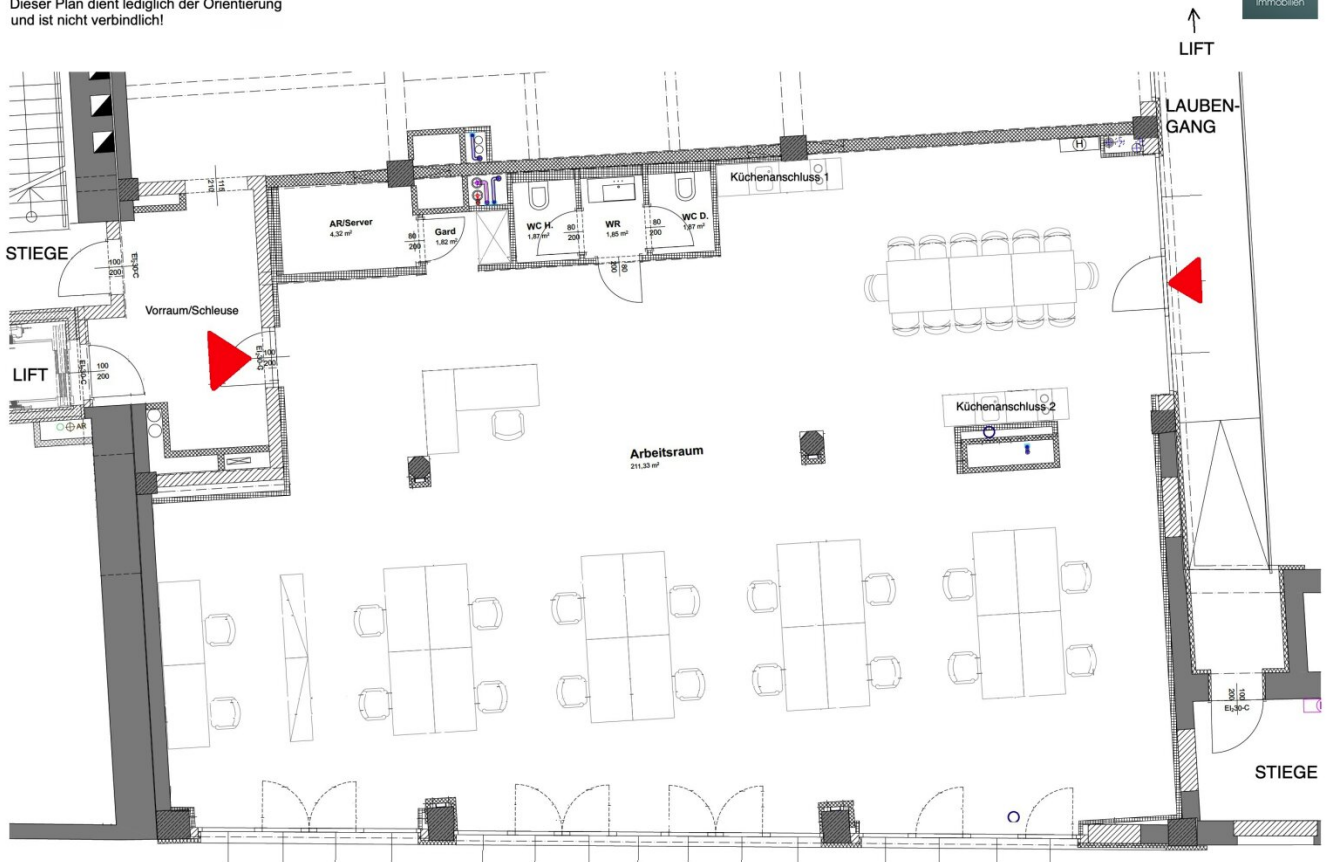






Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!





Objektbeschreibung

Verkauft wird ein Paket aus 2 befristet vermieteten Lofts in der Brotfabrik Wien!

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.

Verkauft werden 2 vermietete Lofts mit einer Rendite von 6,6%. Die Lofts sind befristet an hochwertige Mieter (gewerblich) vermietet.

Loft (ca. 224,80m²) im 6.OG mit Lift:

Das Loft befindet sich in einem historischen Fabriksgebäude mit Backsteinfassade.

Raumaufteilung:

- 1 Großraum. Etwaige Raumteilungen sind möglich. Küchenanschlüsse an 2 Stellen vorhanden.
- 1 Abstellraum/Garderobe/Serverraum, Klimatisierung vorbereitet
- 1 Waschraum mit Waschbecken
- 2 WC's

Das Loft hat 2 mögliche Eingänge und ist somit äußerst flexibel nutzbar. Es ist mit 2 Aufzügen barrierefrei zugänglich. Ausserdem gibt es 3 Stiegenhäuser.

Das Loft verfügt über einen gehobenen Standard inkl. hochwertigem Estrichboden (beschichtet und versiegelt), Fussbodenheizung (Fernwärme), Leitungen für etwaige Klimaanlage vorbereitet, Bodensteckdosen samt EDV Verkabelung, Verkabelungen für Beleuchtungen vorbereitet, Beleuchtung in den Nassräumen bereits vorhanden, Aluminium-Fenster, elektrische Aussenjalousien auf der Südseite, 2 Küchenanschlüsse, 1 Waschraum samt Waschbecken und Spiegel sowie 2 getrennte WC's und ein Abstellraum sind vorhanden. Etwaige zusätzliche Raumteilungen sind natürlich möglich.

Loft (ca. 129,46m²) + 2 Loggien (ca. 38,19m²) im 2.OG mit Lift:

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!

Raumaufteilung:

- 1 Großraum
- 1 Einbauküche
- 1 Raum mit hochwertiger Glastrennwand
- 1 Abstellraum mit Serverschrank
- 1 Waschraum mit Waschbecken und Spiegel 1 WC Herren mit WC
- 1 WC Damen mit WC
- 2 Loggien/Terrassen

Das Loft verfügt über einen gehobenen Standard inkl. hochwertigem Estrichboden (beschichtet und versiegelt), Fussbodenheizung (Fernwärme), Glastrennwand, Klimatisierung, Bodensteckdosen samt EDV Verkabelung und Server Schrank, Verkabelungen für Beleuchtungen vorbereitet, Beleuchtung in den Nassräumen bereits vorhanden, 2 je ca. 19m² große Loggien (1x Nord, 1x Süd), große Panorama-Aluminium-Fenster, elektrische Außenjalousien auf der Südseite, Küchenanschluss, 2 getrennte WC's sowie ein Abstellraum sind vorhanden. Etwaige zusätzliche Raumteilungen sind z.B. mittels modernen Glastrennwänden möglich.

Kaufpreis Paket zzgl. 20% Ust. (Netto € 915.000,- zzgl. 20% Ust € 183.000,- = Brutto € 1.098.000,-)

Stellplätze/Garagen: Nicht im Kaufpreis inkludiert. Noch zu besprechen.

Nahversorgung

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung. Diverse Gastronomien direkt in der Brotfabrik Wien.

Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung

Straßenbahn: 6, 11 & D, ca. 3 Min. zu Fuss

U-Bahn: U1 Reumannplatz - ca. 10 Min. zu Fuss oder 2 Stationen mit der Straßenbahn 6, U3 Enkplatz - 4 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.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), 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.

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 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