

## **Loft Etage mit mehreren Terrassen in der Brotfabrik Wien!**



**Objektnummer: 3988**

**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>Baujahr:</b>	2018
<b>Nutzfläche:</b>	321,47 m²
<b>Bürofläche:</b>	280,86 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	1.389.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	462,58 €
<b>Heizkosten:</b>	289,06 €
<b>USt.:</b>	172,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



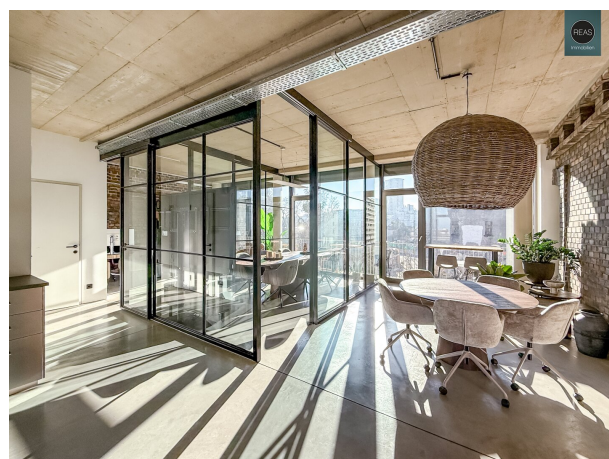
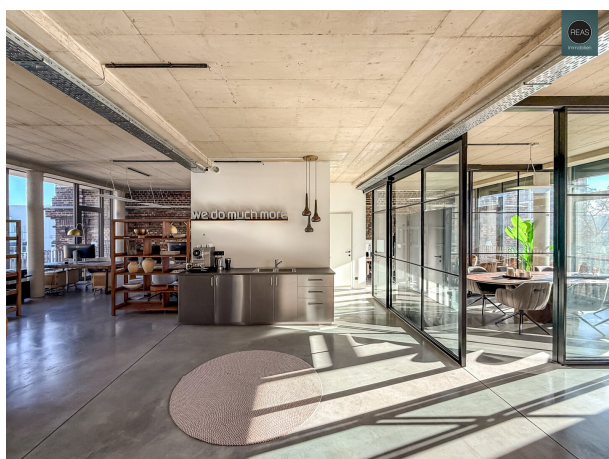
### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

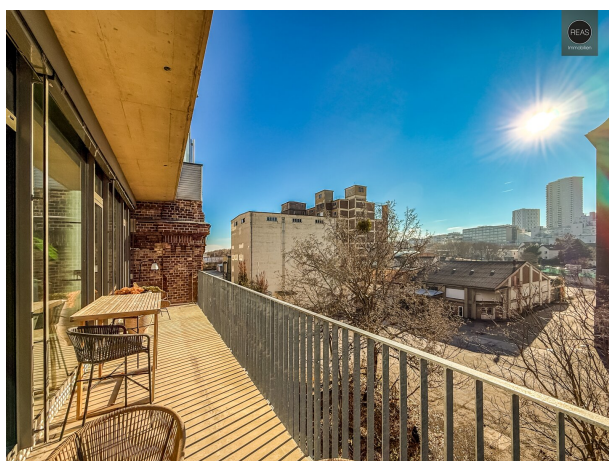
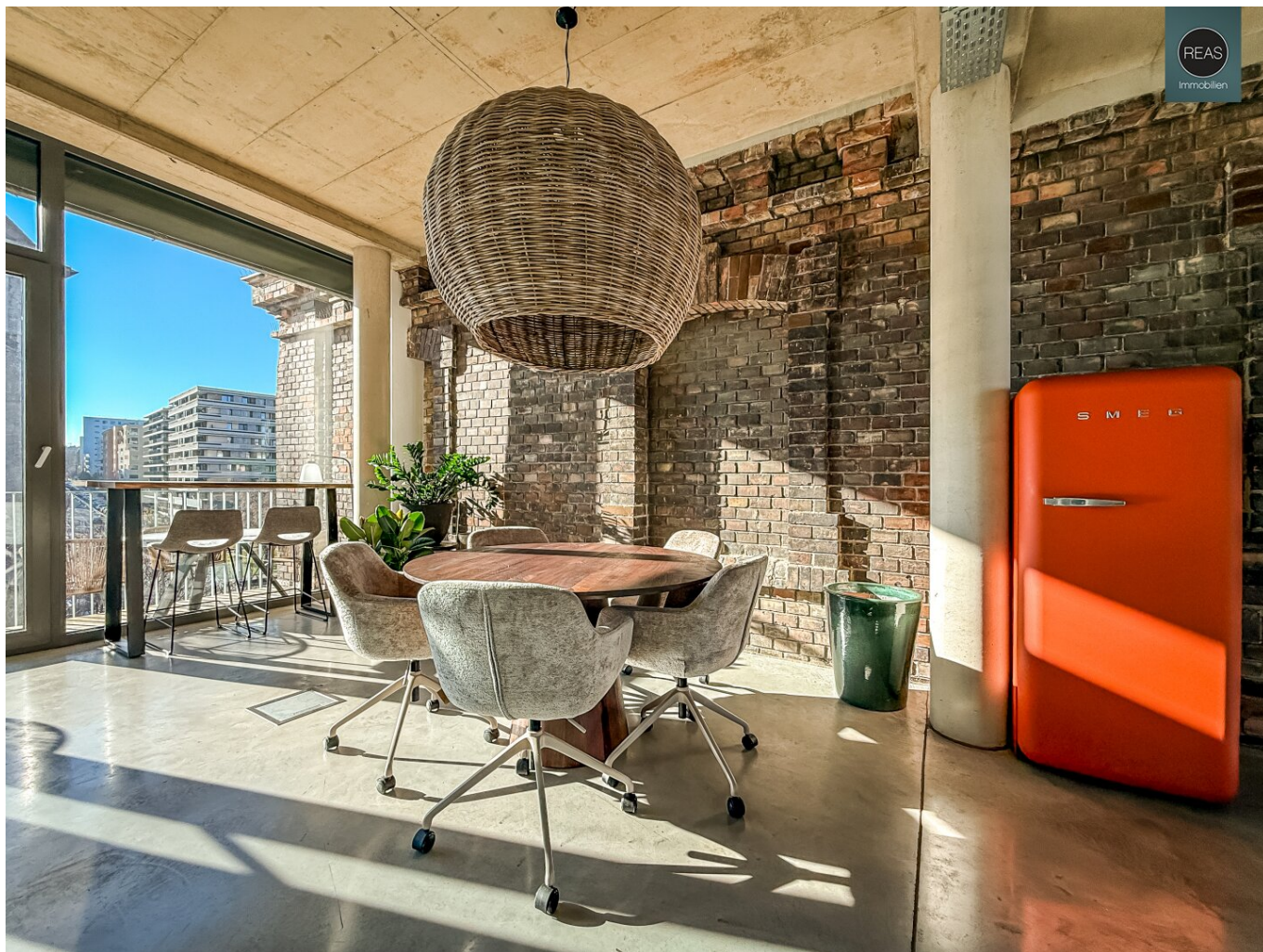




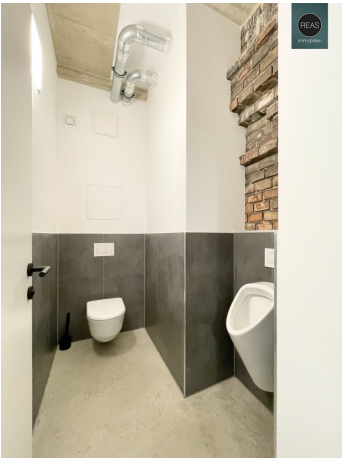




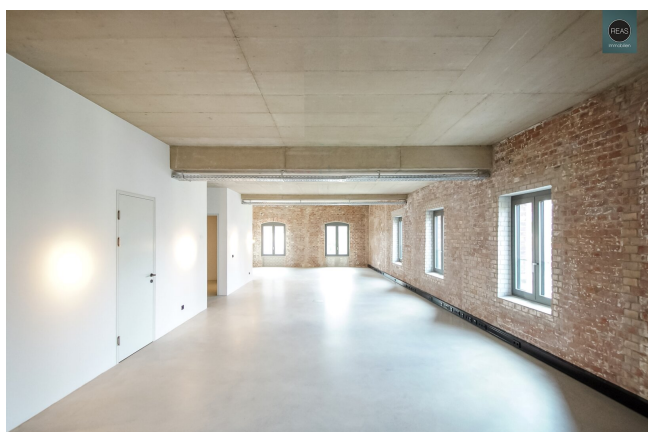














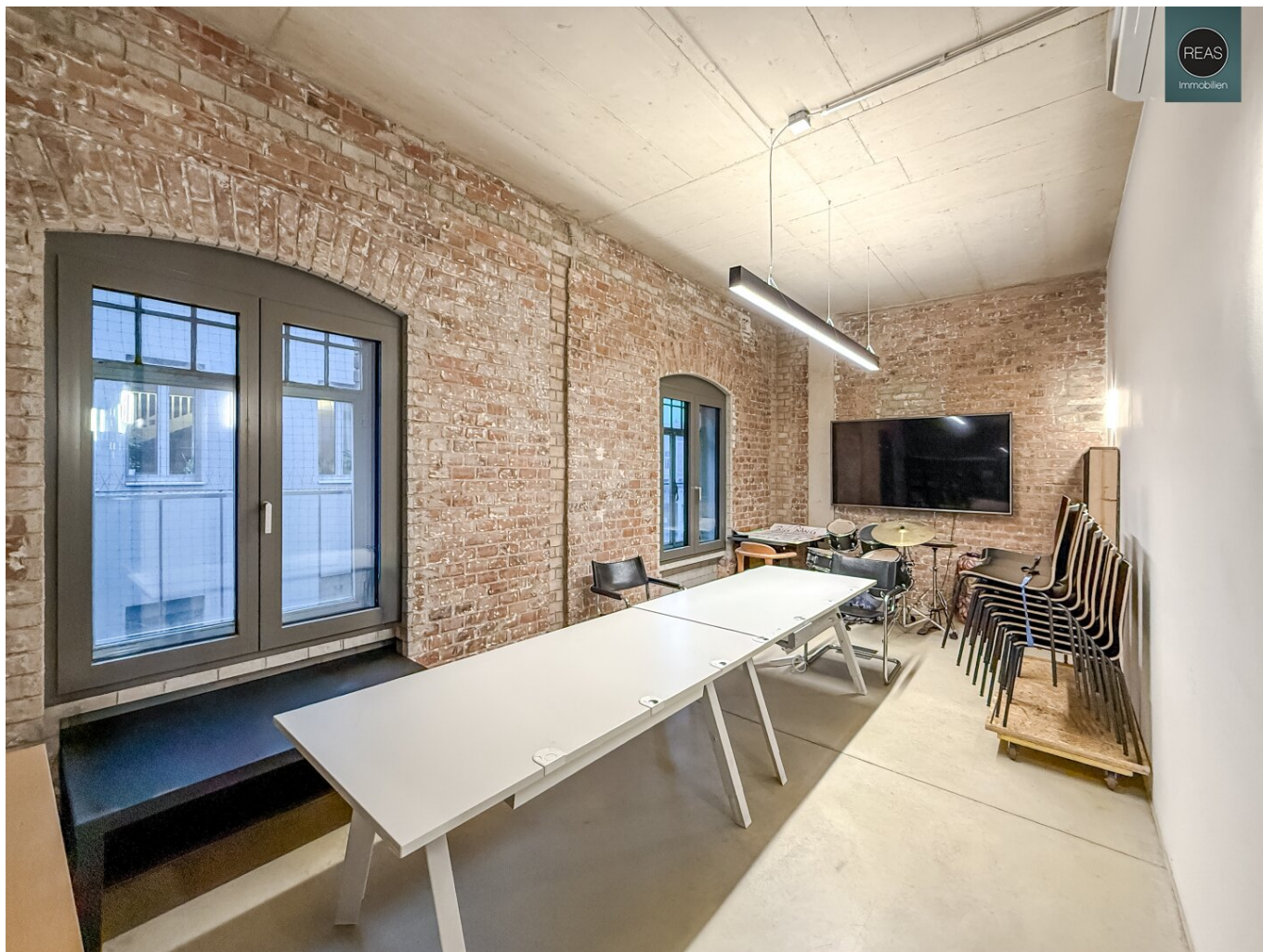










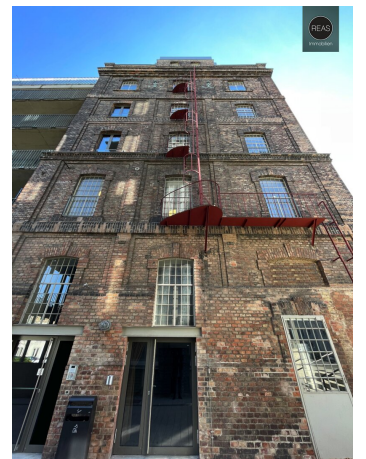
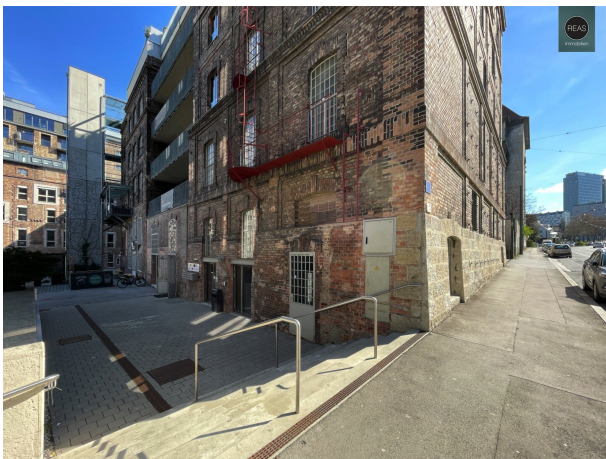




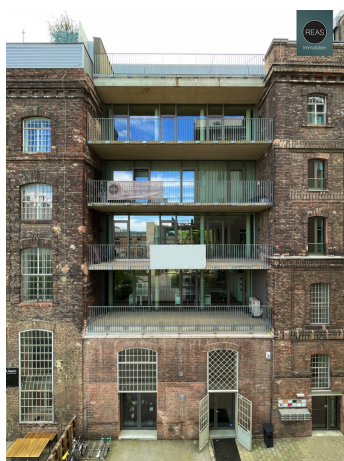








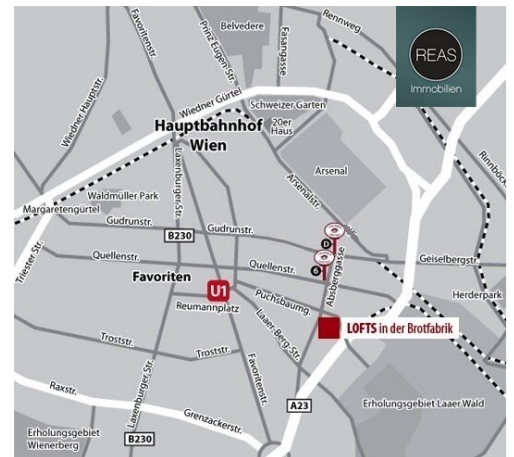




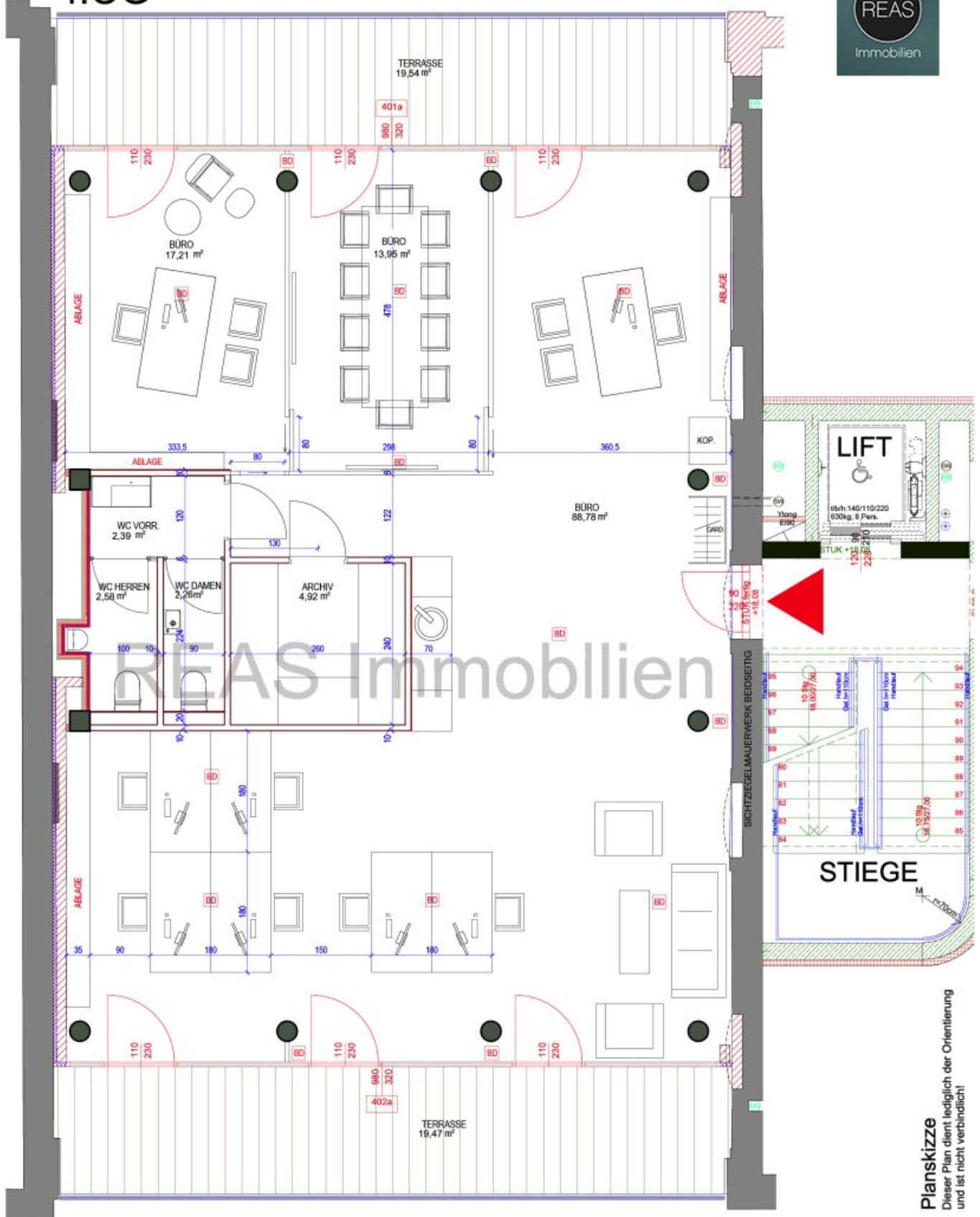








# 4.OG



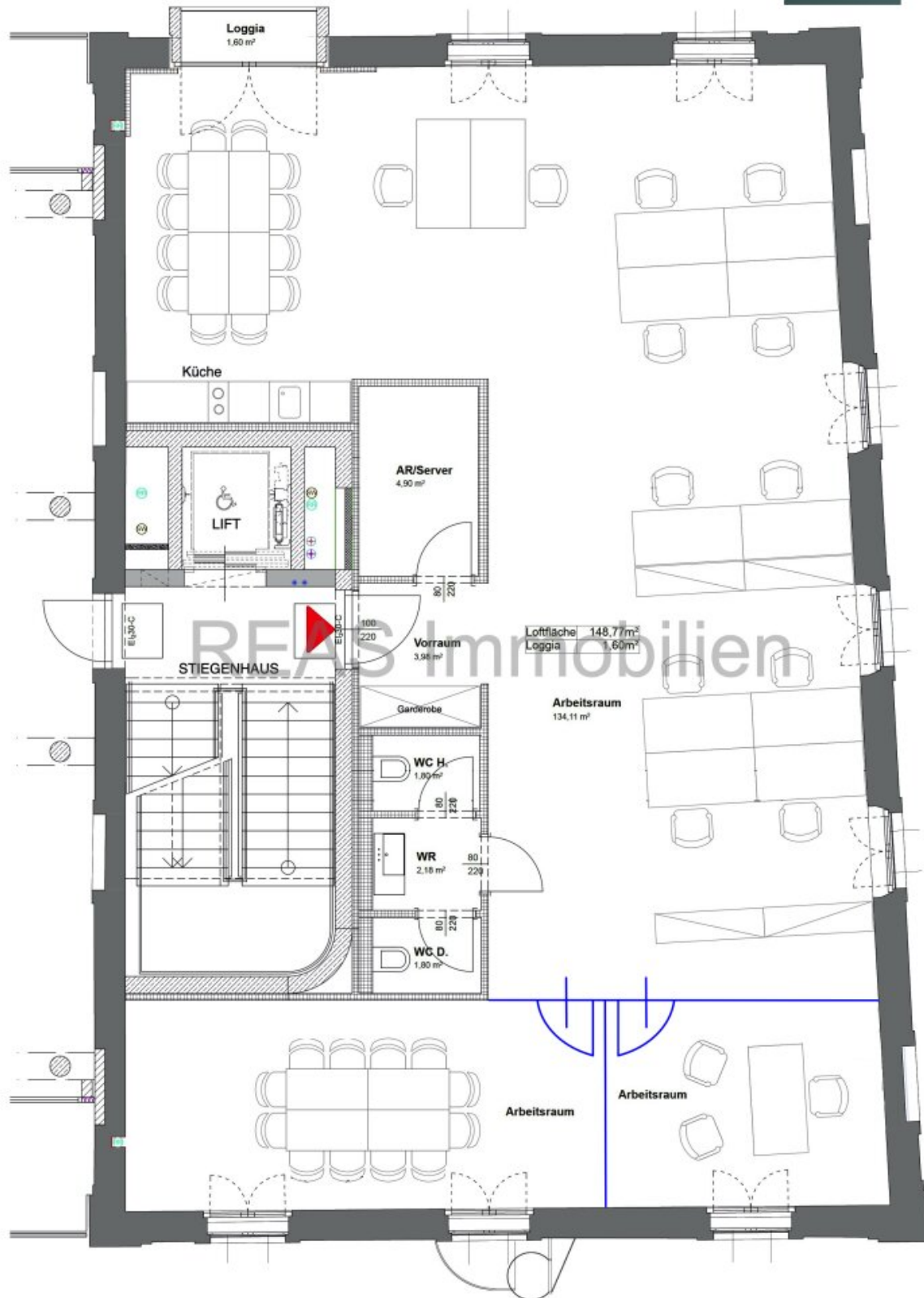
**Planskizze**  
Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



## 4.OG

### Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung  
und ist nicht verbindlich!





## Objektbeschreibung

**In einem hochwertig und komplett sanierten historischen Fabriksgebäude der ehemaligen Ankerbrotfabrik gelangt eine ganze Etage in Form von 2 nebeneinander liegenden Lofts mit diversen Freiflächen 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.

Die Lofts, welche sich in einem historischem Kornspeicher sowie in einem Neubau direkt angrenzend befinden, bieten vielseitige Verwendungsmöglichkeiten. Unter anderem können die Lofts als repräsentativer Firmensitz mit modernen Loft - Büroflächen, Atelier- und Ausstellungsräume, Galerie und Kunstraum, Showroom etc. verwendet werden.

Die auf den Fotos abgebildeten Möbel und Gegenstände sind nicht inkludiert. (Ablöse unter Umständen möglich) Die Glastrennwände, teilweise die Beleuchtungen sowie die Küchen sind ablösefrei inkludiert.

### **Raumaufteilung Loft im Neubau:**

- 1 Großraum mit Einbauküchenzeile (ohne Geräte)
- 2 Räume mit hochwertigen Glastrennwänden samt Schiebetüren
- 1 Vorraum/Waschraum mit Waschbecken und Spiegel
- 1 WC Herren mit WC & Pissoir
- 1 WC Damen mit WC & Waschbecken
- 1 Abstellraum mit Serverschrank (IT Verkabelung vorhanden)
- 2 Loggien/Terrassen



## **Raumaufteilung Loft im Kornspeicher:**

- 1 Vorraum
- 1 Großraum inkl. Einbauküche
- 2 Zimmer mit modernen Glastrennwänden
- 1 Abstellraum/Garderobe mit IT Schrank
- 1 Waschraum/Vorraum
- 2 WC's
- 1 Loggia auf der Südseite

Das Loft verfügen über einen gehobenen Standard inkl. hochwertigem Estrichboden (beschichtet und versiegelt), Fussbodenheizung, teilweise Klimatisierung, Bodensteckdosen samt EDV Verkabelung, diverse Beleuchtungen, 2 je ca. 20m<sup>2</sup> große Loggien (1x Nordseite, 1x Südseite) sowie 1 ca. 1,60m<sup>2</sup> große Loggia (Südseite), Aluminium-Fenster, Glastrennwände, uvm.

Die Lofts sind barrierefrei zugänglich. (Moderner Lift vorhanden)

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

Kaufpreis zzgl. 20% Ust. (Netto € 1.389.000,- zzgl. 20% Ust € 277.800,- = Brutto € 1.666.800,-)

## **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.

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>

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