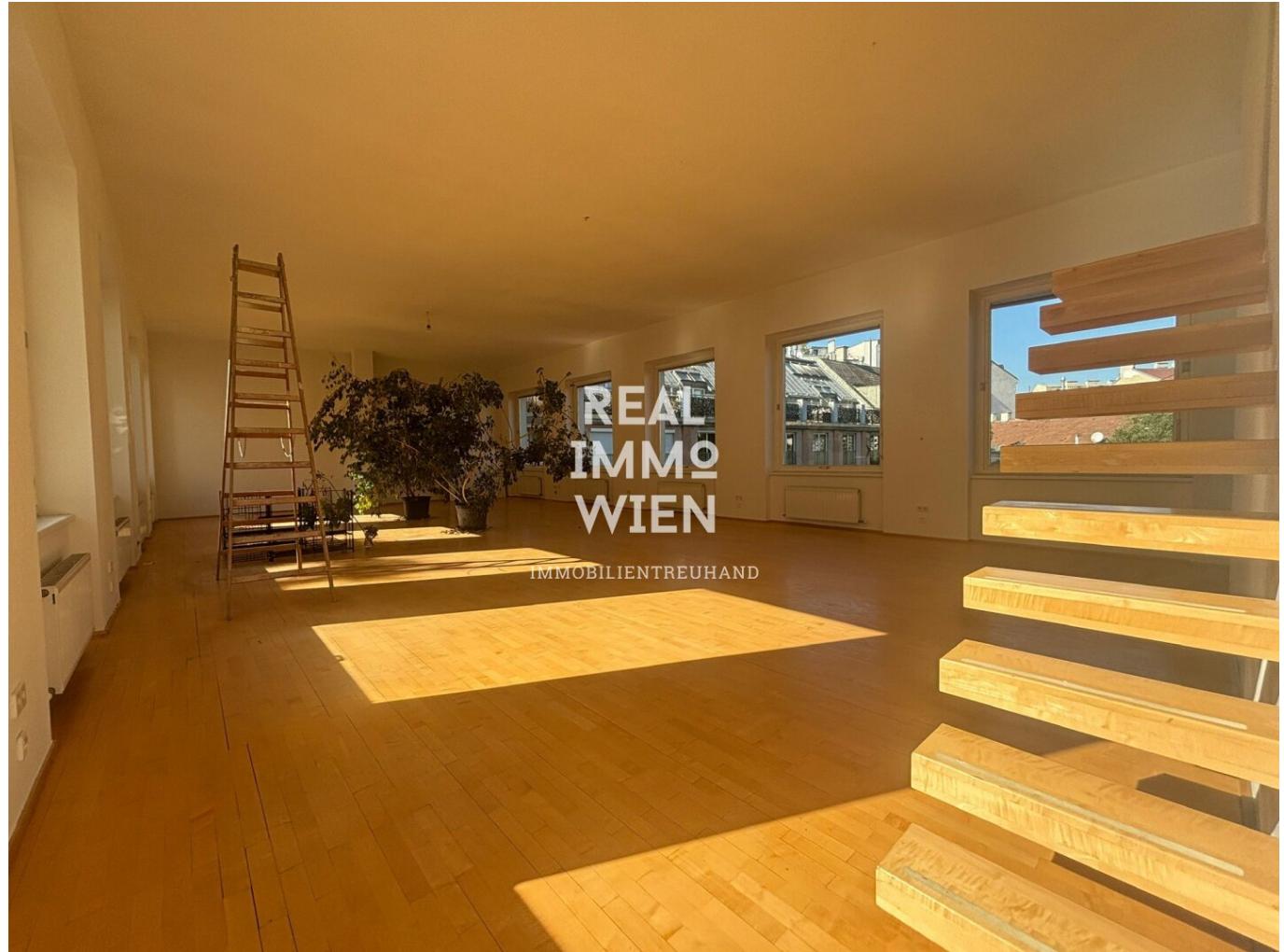


## Lichtdurchflutes Loft mit Galerieebene



REAL  
IMMO  
WIEN

IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 55798**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	148,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 106,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,48
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.440,28 €
<b>Kaltmiete</b>	2.440,28 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,49 €
<b>USt.:</b>	488,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttonomatsmieten zzgl. 20% USt.

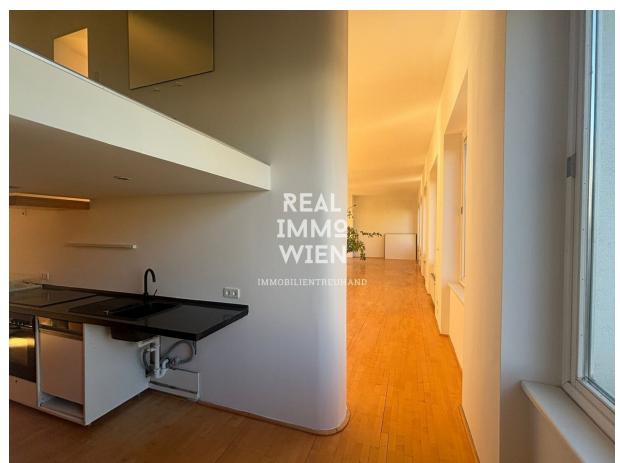
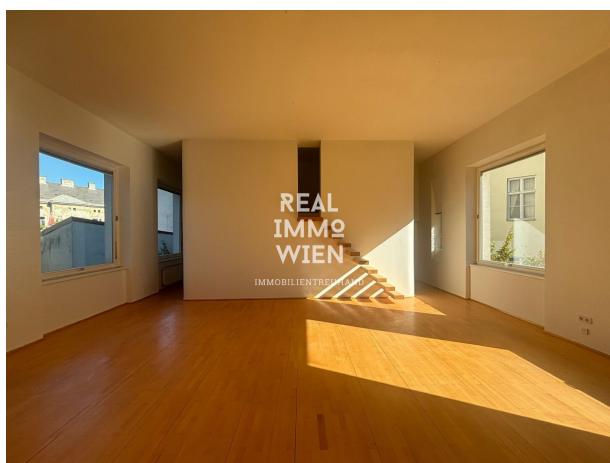
## Ihr Ansprechpartner

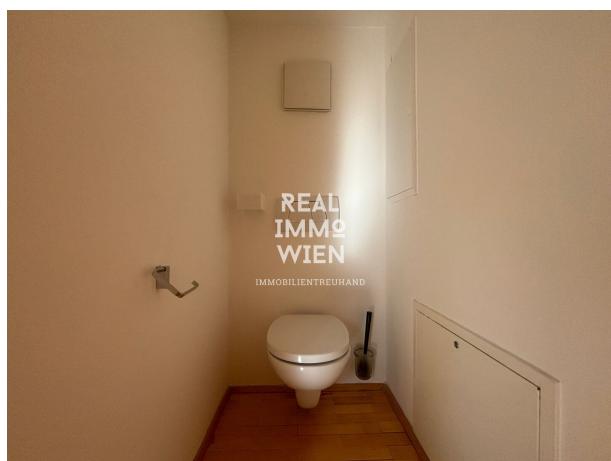


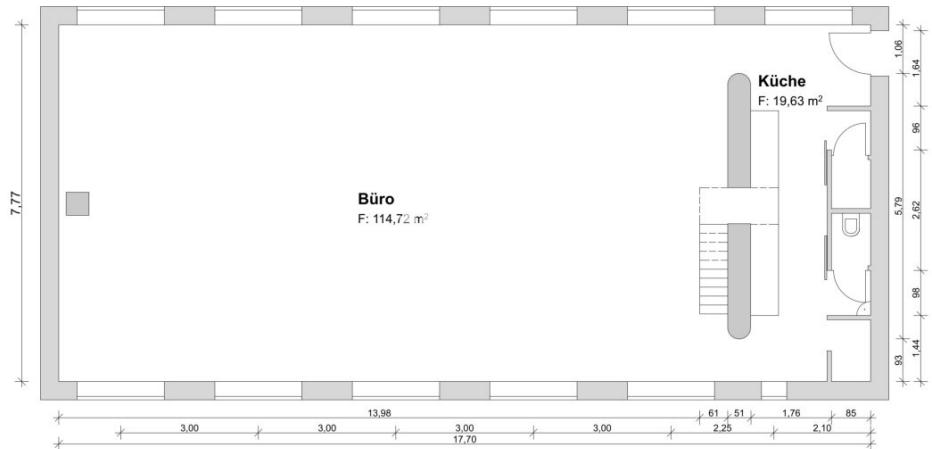
**Maruf Saltaji**

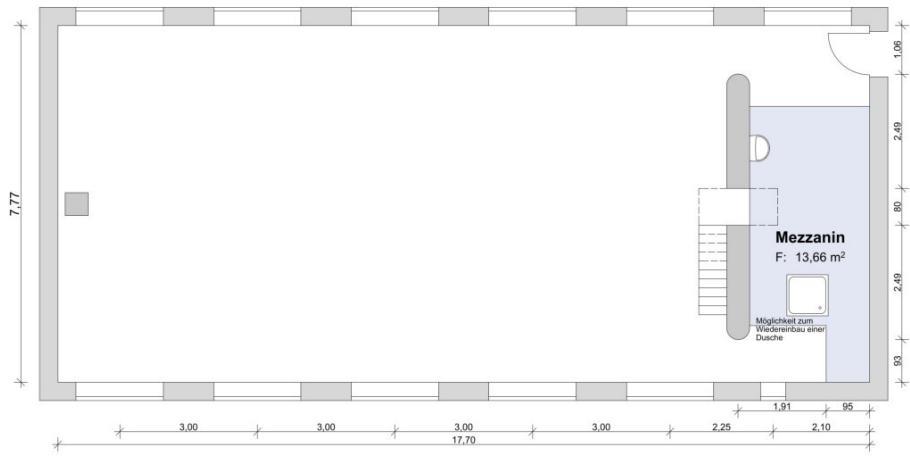
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +43 15120488  
H +43 66499524938









# Objektbeschreibung

Lassen Sie sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.

360°- 3D Besichtigung Link:

<https://my.matterport.com/show/?m=Pg6w6NrUU19>

Zur Vermietung gelangt ein außergewöhnliches **Loft mit einer Fläche von rund 148 m<sup>2</sup>**, das durch seine offene Raumgestaltung, hohen Decken und die gelungene Kombination aus Industrie-Charme und modernem Design überzeugt.

Dank der **hohen Dachkonstruktion** wurde eine **zweite Ebene (Galerie)** geschaffen, die über eine moderne, stilvolle **Treppe** erreichbar ist. Dieser zusätzliche Bereich eignet sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Rückzugszone und verleiht dem Loft ein großzügiges und einzigartiges Raumgefühl.

Die großen **Fensterflächen** lassen viel Tageslicht herein und bieten einen wunderschönen **Blick in den begrünten Innenhof**, wodurch eine ruhige und angenehme Atmosphäre entsteht.

Das Loft verfügt über **zwei Abstellräume – einen innerhalb des Objekts sowie einen weiteren zusätzlichen Abstellraum im Stiegenhaus**. Somit steht ausreichend Stauraum zur Verfügung.

Die **Heizung erfolgt voraussichtlich über Fernwärme**, eine **Lüftung ist nicht vorhanden**. Der **Einbau einer Klimaanlage** ist nach Absprache auf eigene Kosten möglich.

Die Lage zeichnet sich durch ihre **hervorragende Erreichbarkeit und gute Infrastruktur** aus. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe sowie eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person (Name, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.**

**Unsere Partner** [Dachrinnenreinigung Wien](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap