

## Lichtdurchflutetes Loft mit Galerieebene



**Objektnummer: 56145**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	148,00 m²
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 106,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.102,34 €
<b>Kaltmiete</b>	2.583,81 €
<b>Miete / m²</b>	14,21 €
<b>Betriebskosten:</b>	481,47 €
<b>USt.:</b>	420,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

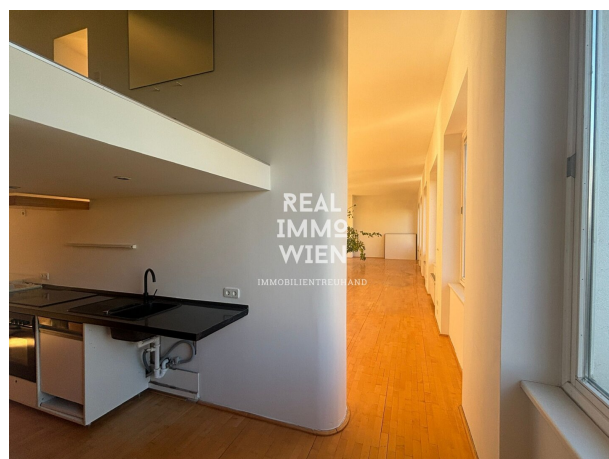
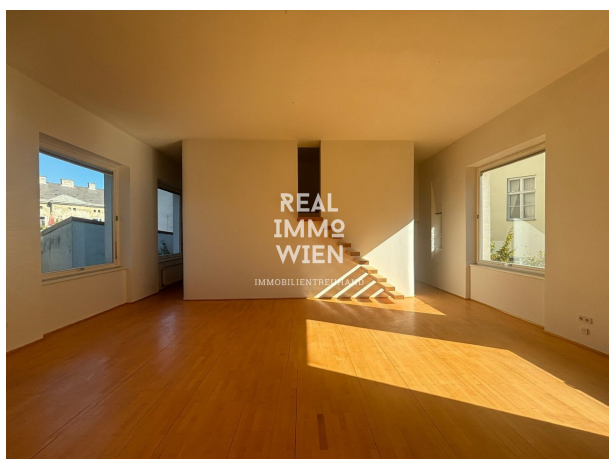
## Ihr Ansprechpartner



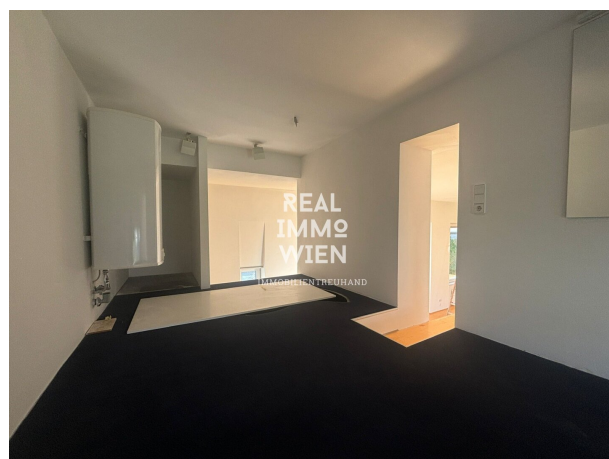
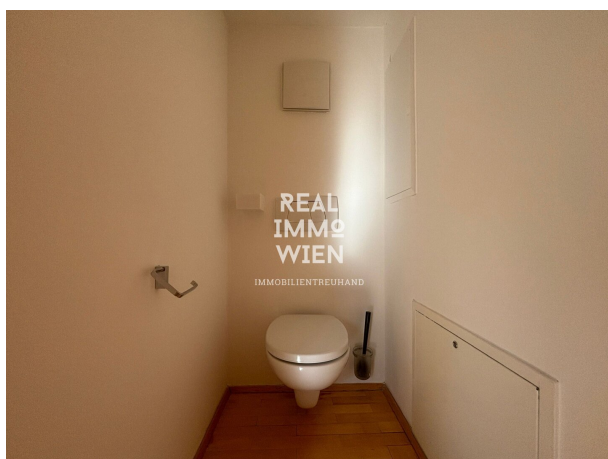
**Maruf Saltaji**

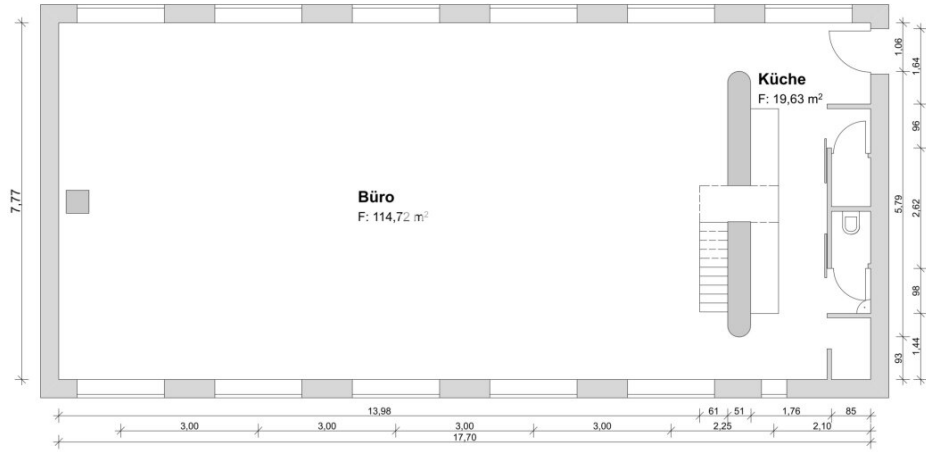
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

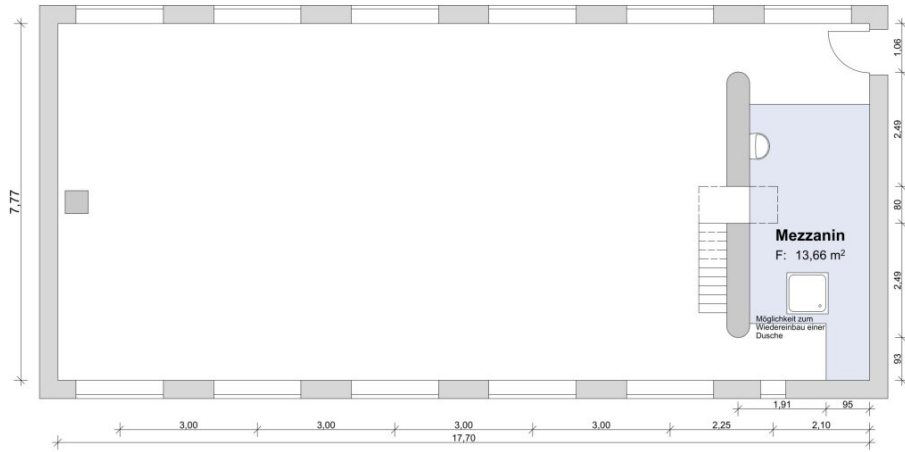
T +43 15120488  
H +43 66499524938











## 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 Heizkosten sind separat zu bezahlen.

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