

## **Loft in Hoflage der Brotfabrik Wien!**



**Objektnummer: 4145**

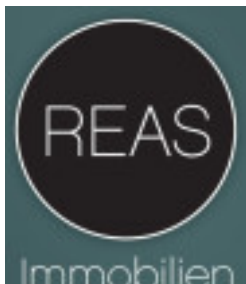
**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis |
| <b>Land:</b>             | Österreich    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1100 Wien     |
| <b>Alter:</b>            | Altbau        |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 134,00 m²     |
| <b>Bürofläche:</b>       | 134,00 m²     |
| <b>Zimmer:</b>           | 2             |
| <b>WC:</b>               | 1             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.876,00 €    |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.072,02 €    |
| <b>Miete / m²</b>        | 14,00 €       |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 196,02 €      |
| <b>USt.:</b>             | 414,40 €      |
| <b>Provisionsangabe:</b> |               |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

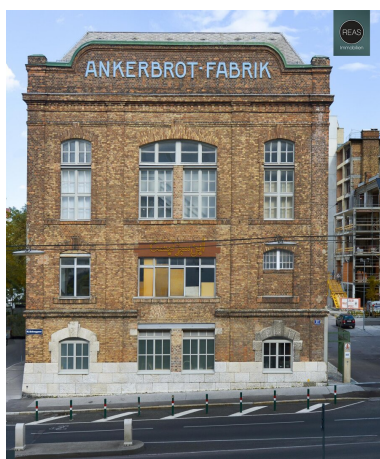
T +43 664 24 77 08 7



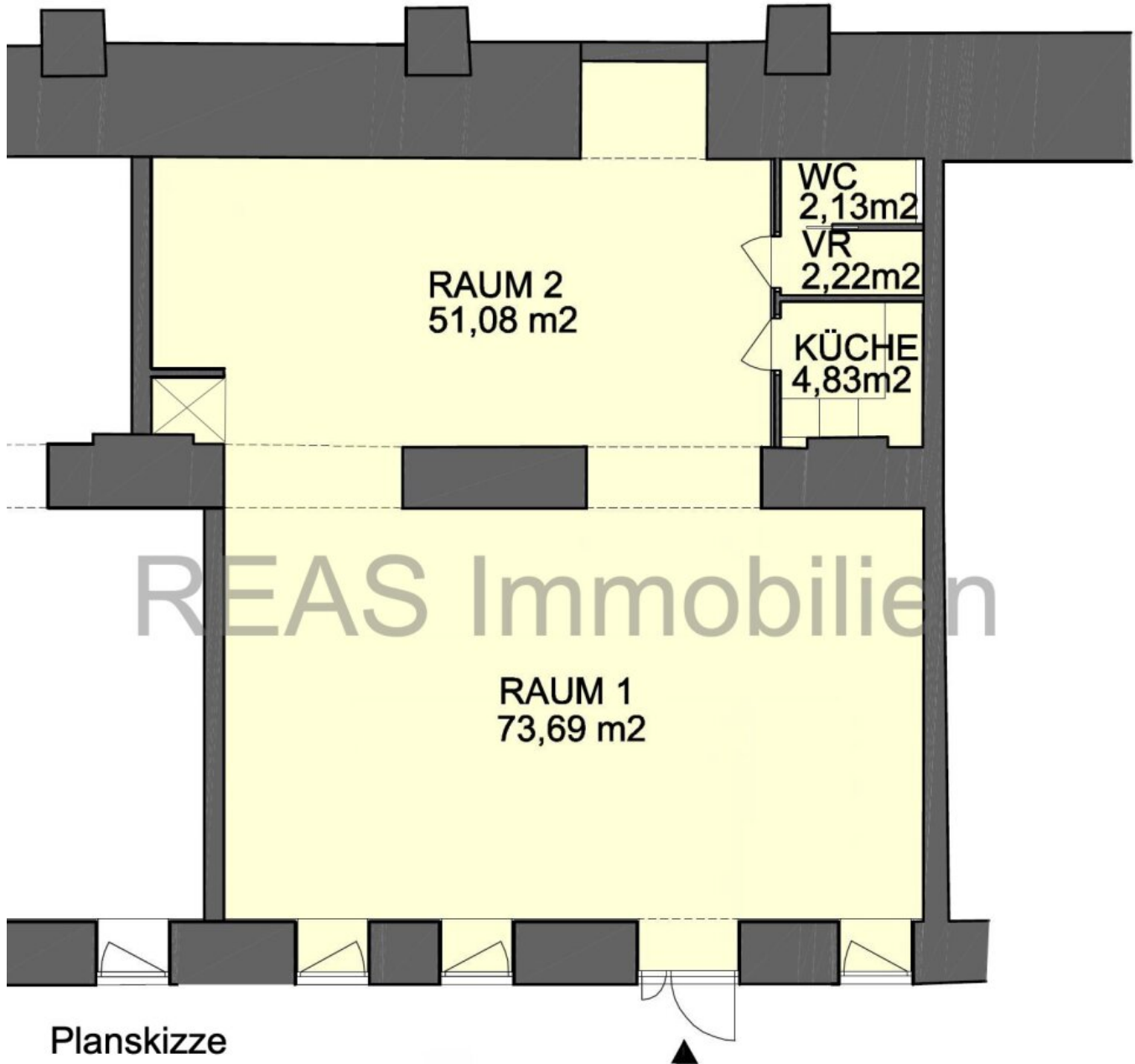








EG



### Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!

## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt ein atemberaubendes Loft in idealer Lage im Innenhof am Areal 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.

Das Loft bieten vielseitige Verwendungsmöglichkeiten. Unter anderem kann es als repräsentatives Büro, Veranstaltungsraum, Atelier- und Ausstellungsraum, Showroom, Verkaufsraum etc. verwendet werden. Erreichbar ist das Loft barrierefrei.

Die auf den Fotos teilweise abgebildeten Gegenstände/Möbel sind nicht in der Miete inkludiert.

Das Loft verfügt über eine Fussbodenheizung sowie EDV- und Stromverkabelung im Boden. Praktische Einbauschränke sind ebenfalls vorhanden.

### **Raumaufteilung:**

- 1 Großraum, teilweise geteilt
- 1 Vorraum/Waschraum
- 1 WC
- 1 Küche

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

### **Miete**

Miete Netto € 14,-/m2 zzgl. BK zzgl. 20% Ust / Monat

Miete Netto € 1.876,00 zzgl. BK Netto € 196,02 = Netto Gesamt € 2.072,02 zzgl. 20% Ust. € 414,40 = Brutto Gesamt € 2.486,42 / Monat

### **Betriebskosten exkl. Heizung/Kaltwasser/Strom/Internet/TV**

Betriebskosten-Heizung derzeit Netto € 144,19 zzgl. 20% Ust € 28,84 = Brutto € 173,03 / Monat

Betriebskosten-Kaltwasser derzeit Netto € 14,52 zzgl. 20% Ust. € 2,90 = Brutto € 17,42 / Monat

Strom/Internet/TV extra

### **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

**Befristete Vermietung:** Dauer noch zu besprechen

**Kaution:** Höhe noch zu besprechen

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen 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