

## **Einzigartiges Loft in der historischen Brotfabrik Wien!**



**Objektnummer: 4435**

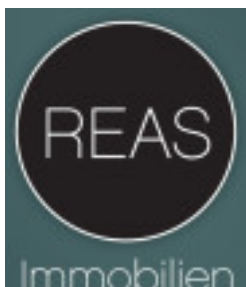
**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## 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>       | 400,80 m²     |
| <b>Bürofläche:</b>       | 400,80 m²     |
| <b>Zimmer:</b>           | 6             |
| <b>WC:</b>               | 2             |
| <b>Balkone:</b>          | 1             |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 5.210,40 €    |
| <b>Kaltmiete</b>         | 5.843,50 €    |
| <b>Miete / m²</b>        | 13,00 €       |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 633,10 €      |
| <b>USt.:</b>             | 1.168,70 €    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |               |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien











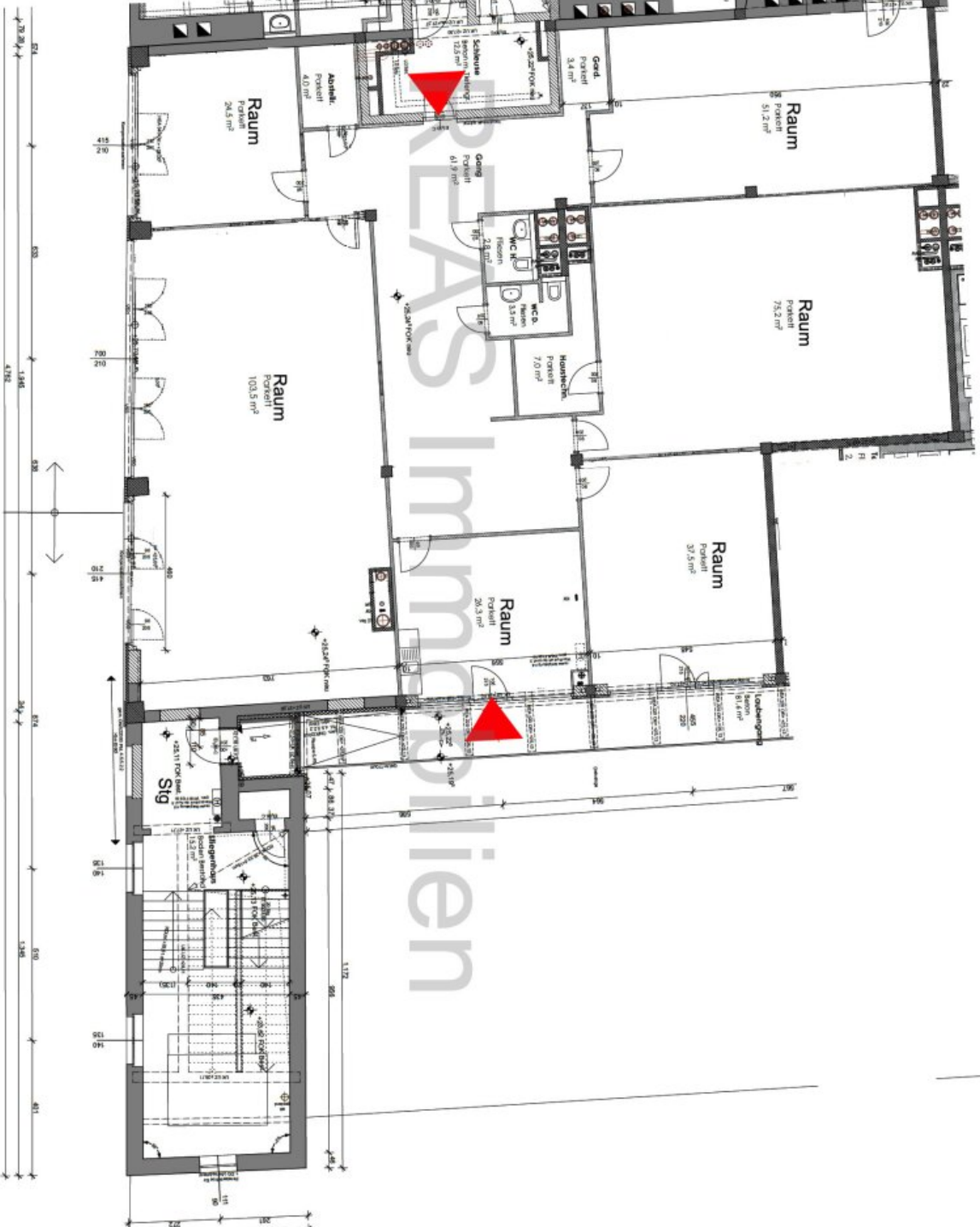












## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!

## 7. OBERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

**In einem hochwertig und vor kurzem komplett sanierten Haus in der Brotfabrik Wien gelangt ein Loft zur Vermietung!**

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 können die Räumlichkeiten als repräsentativen Firmensitz mit modernen Loft - Büroflächen, Veranstaltungs- oder Schulungsräume, Atelier- und Ausstellungsräume, Foto- Musik- oder Filmstudios, Tanzschule etc. verwenden. Erreichbar ist das Loft barrierefrei über mehrere Zugänge.

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

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

### **Raumaufteilung:**

- 1 Vorraum/Entrée/Garderobe
- 1 WC Damen mit WC und Waschbecken
- 1 WC Herren mit WC und Waschbecken
- 1 Abstellraum
- 1 Haustechnikraum/Abstellraum
- 5 Zimmer/Räume
- 1 Zimmer/Raum inkl. Küchenanschluss

- 1 Balkon

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

### **Miete**

Miete Netto € 13,-/m2 zzgl. BK zzgl. 20% Ust / Monat

Miete Netto € 5.210,40 zzgl. BK Netto € 633,10 = Netto Gesamt € 5.843,50 zzgl. 20% Ust. € 1.168,70 = Brutto Gesamt € 7.012,20 / Monat

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

Betriebskosten-Heizung derzeit Netto € 419,33 zzgl. 20% Ust € 83,87 = Brutto € 503,20 / Monat

Betriebskosten-Kaltwasser derzeit Netto € 42,21 zzgl. 20% Ust. € 8,44 = Brutto € 50,65 / 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 BGBI. 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