Loft - Anlagepaket mit 5,2% Rendite in der historischen Brotfabrik Wien!



Objektnummer: 4596

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Nutzfläche:	851,77 m²
Bürofläche:	811,16 m²
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Garten:	86,00 m²
Kaufpreis:	3.075.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





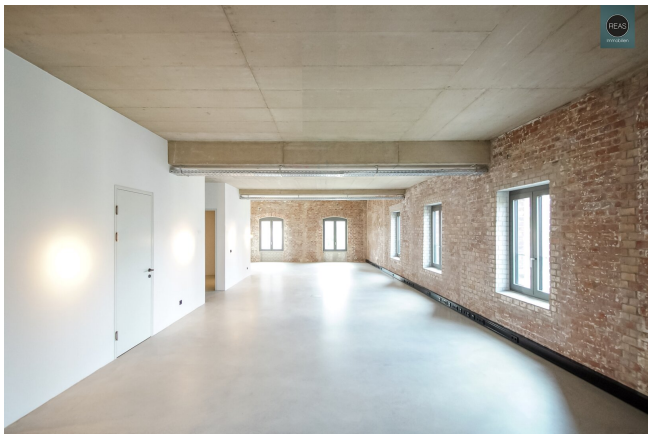


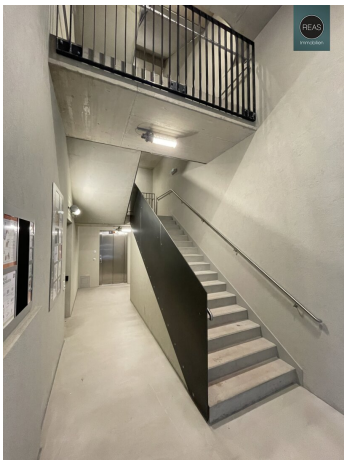

REAS
immobilien
we do much more



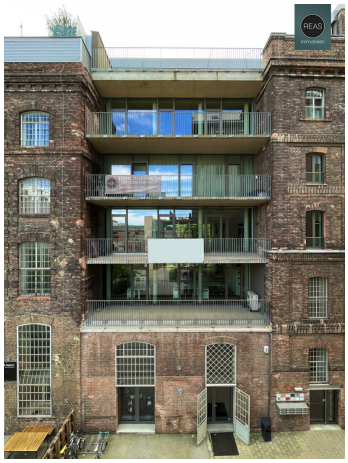




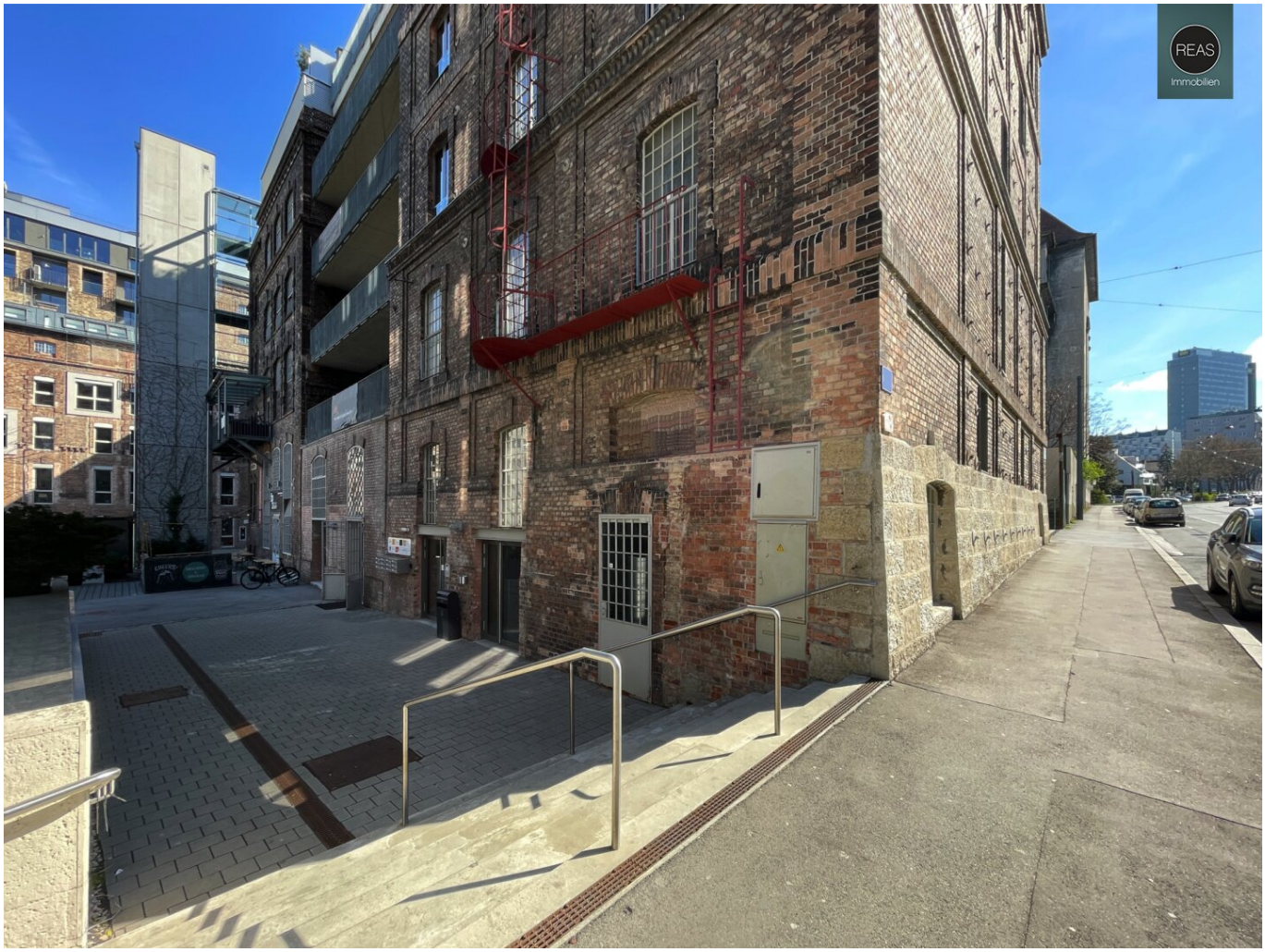














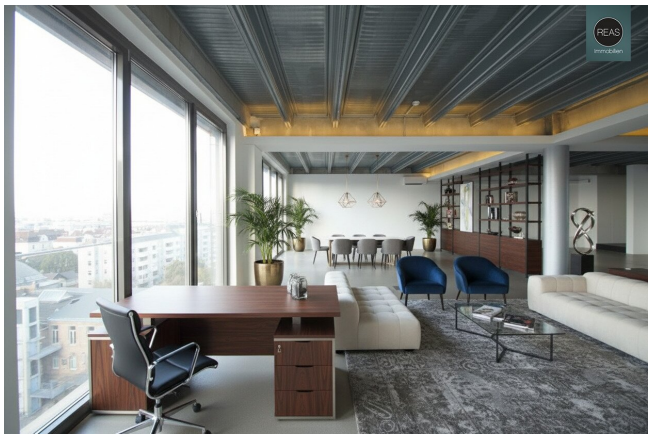




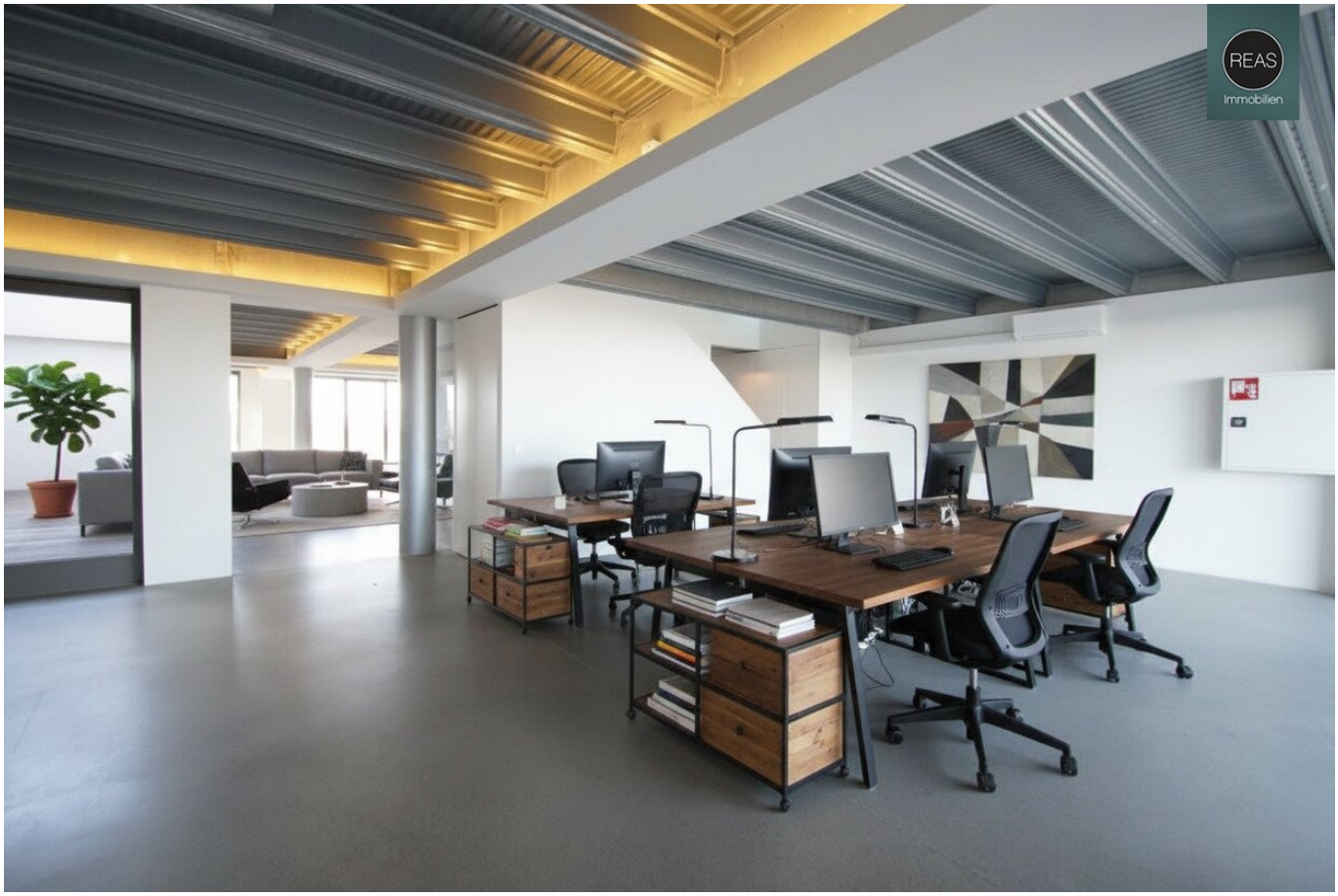


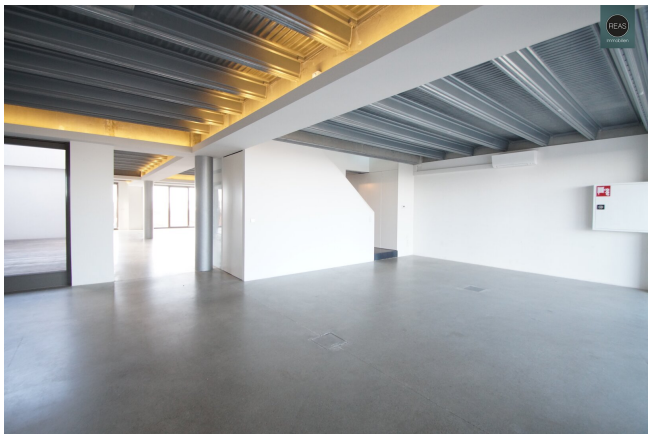






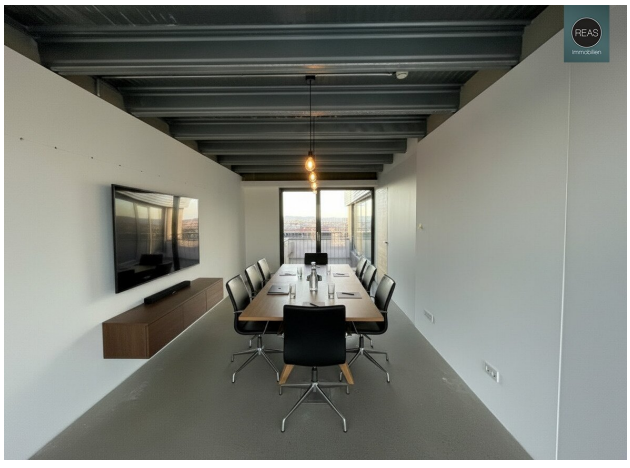












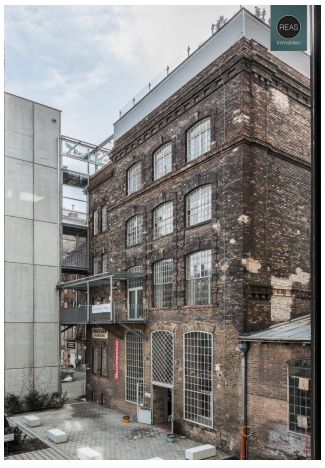




















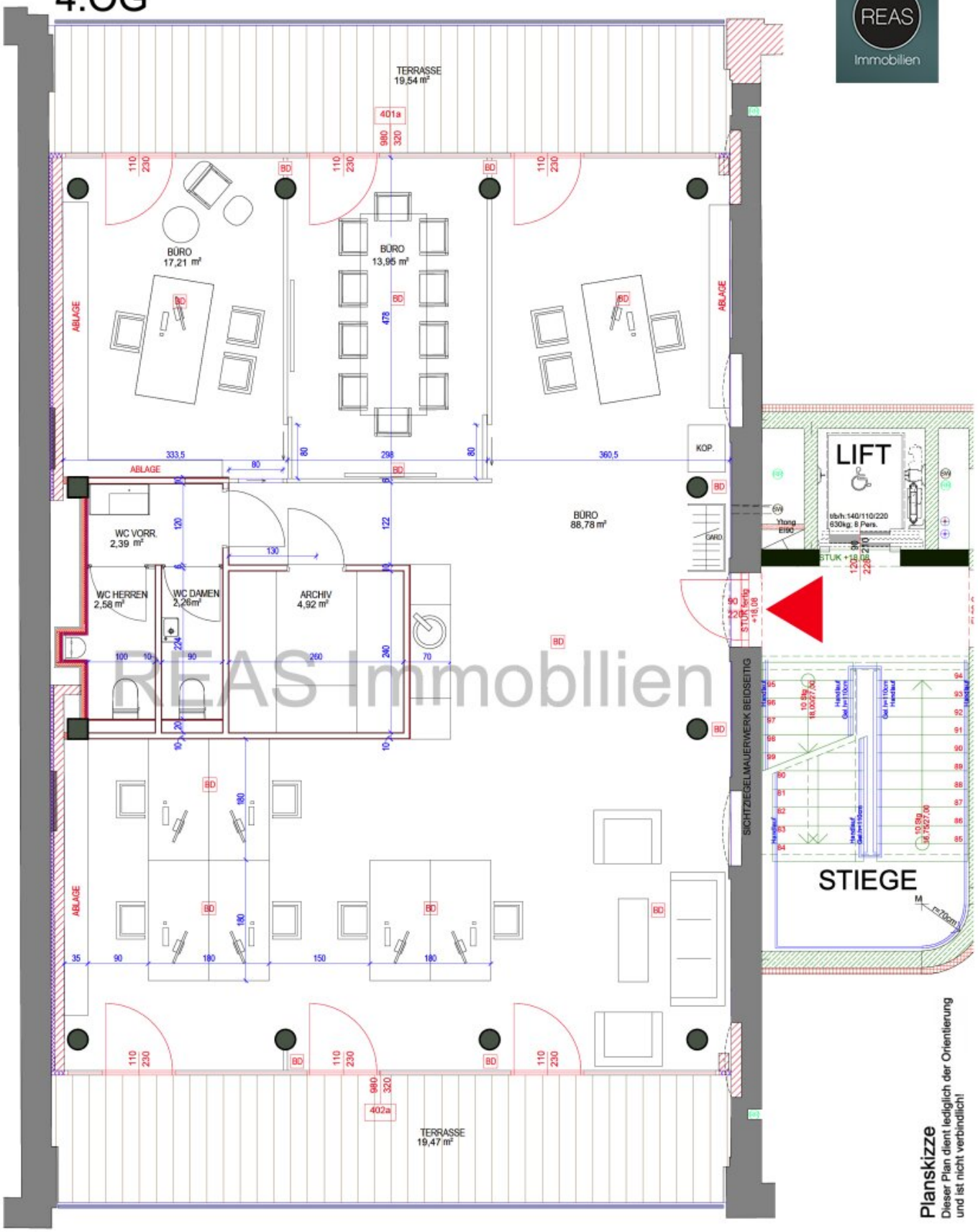





ANKERBROT-FABRIK


REAS
immobilien
ANKERBROT - FABRIK

4.OG

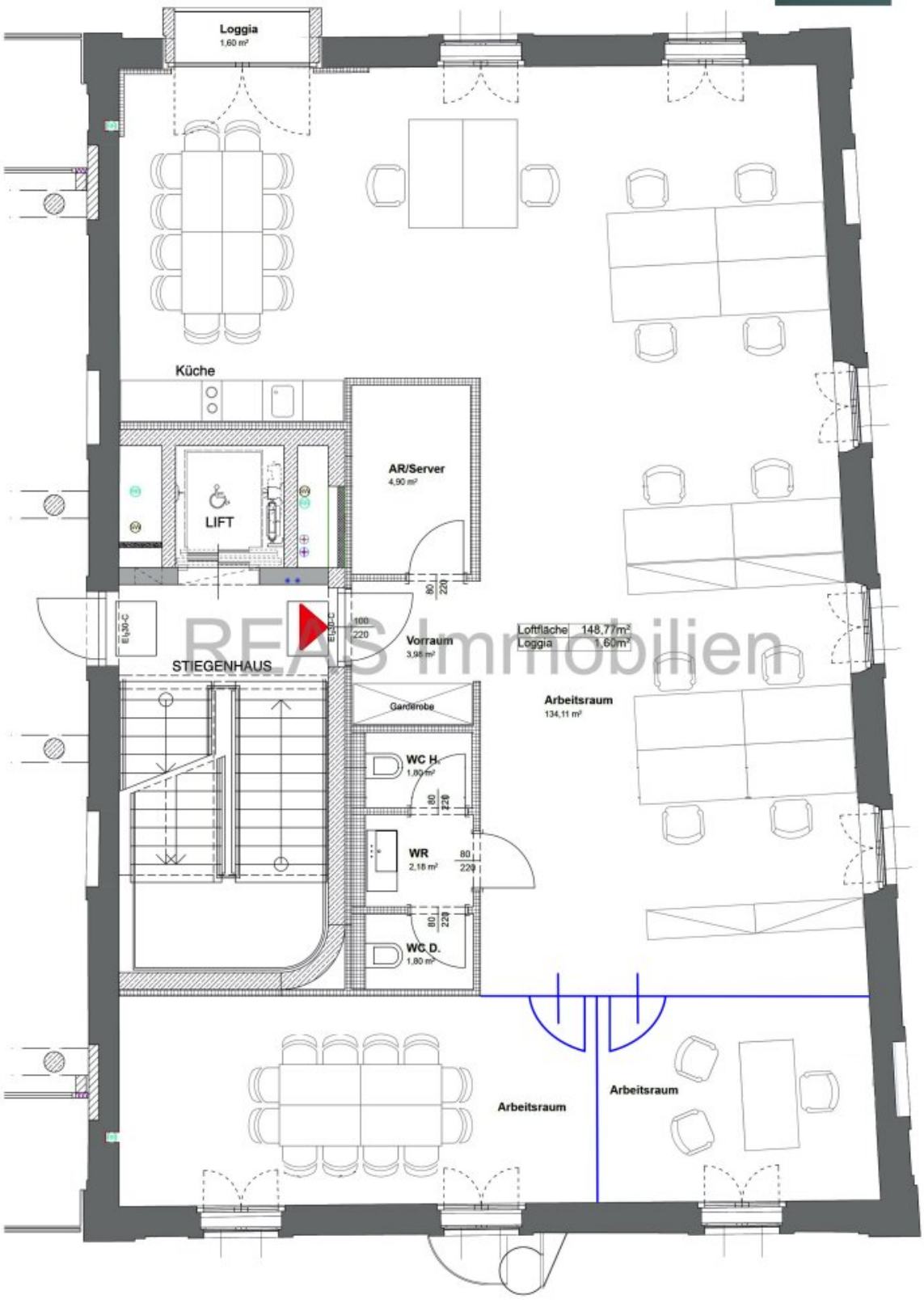


Planskizze
Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!

4.OG

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!

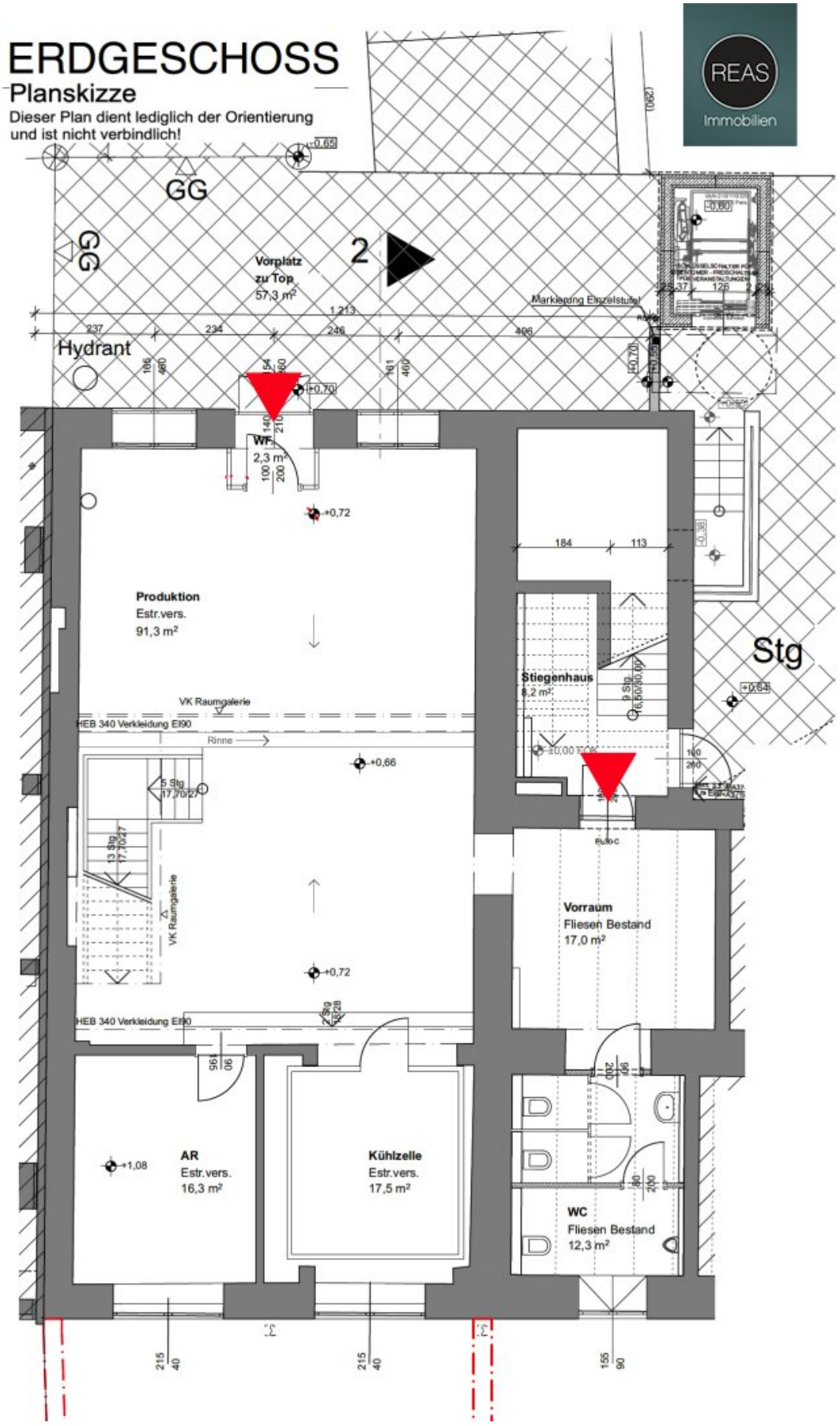


ERDGESCHOSS

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!

REAS Immobilien

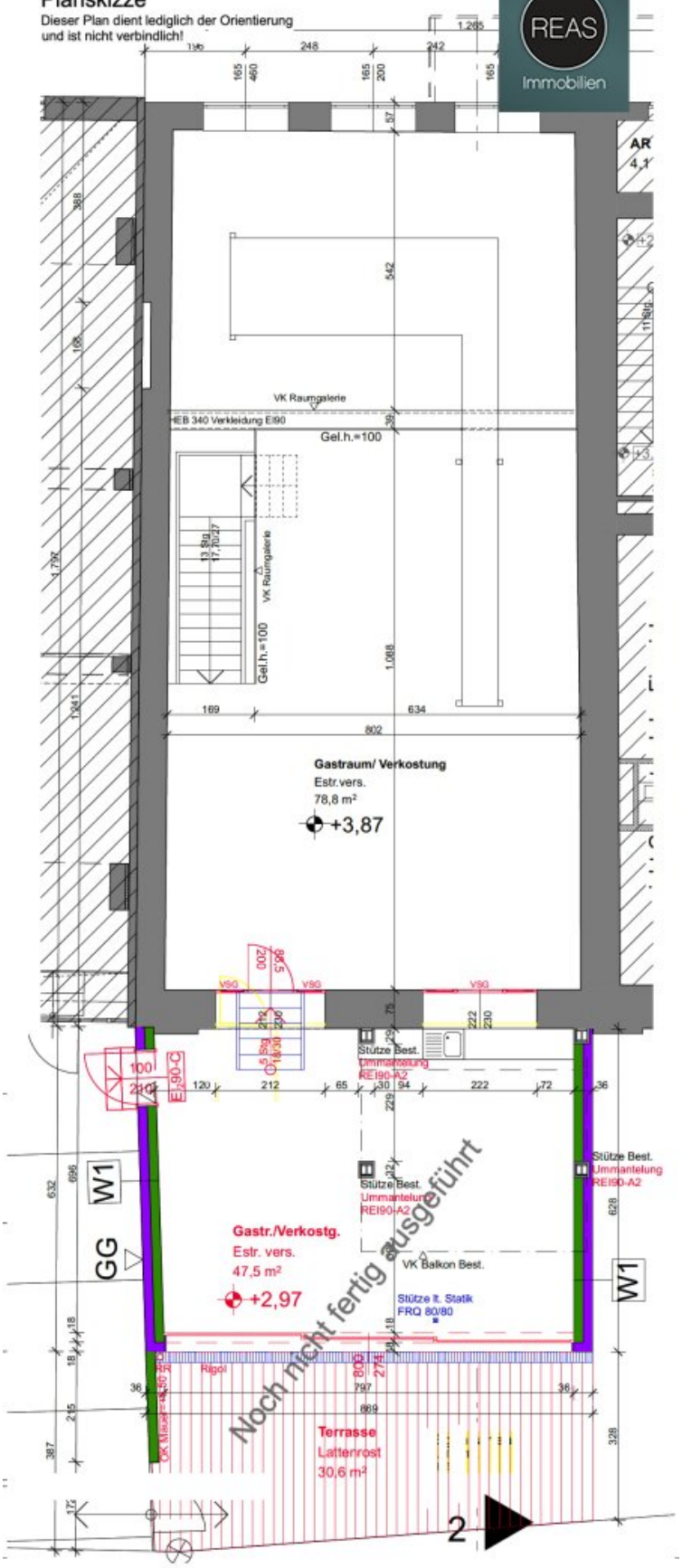


1. OBERGESCHOSS

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!

REAS Immobilien

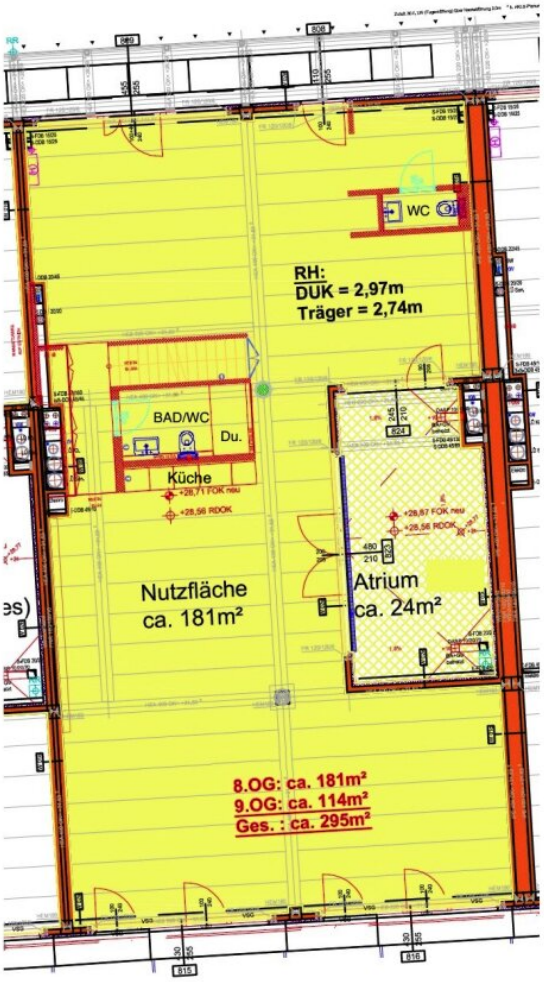


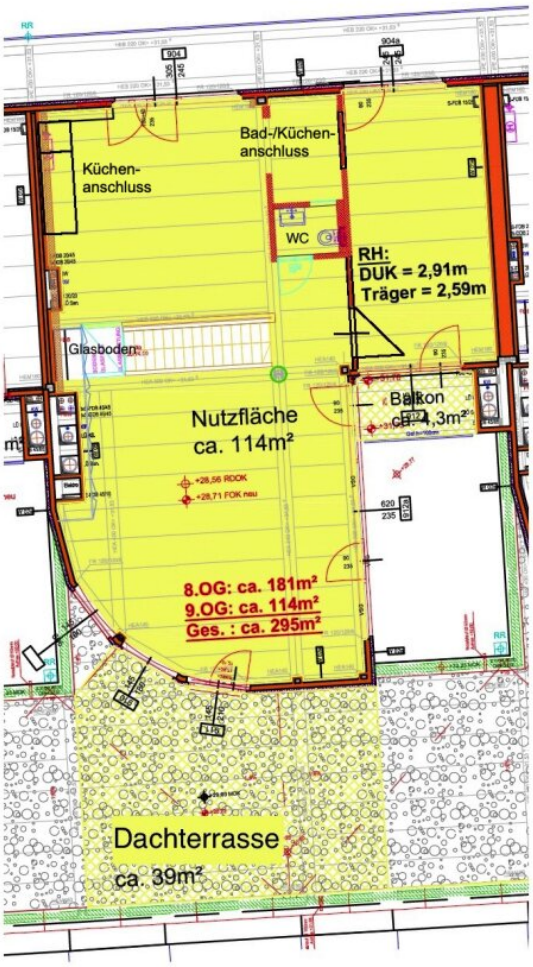
Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!

8. Stock

9. Stock





Objektbeschreibung

Verkauft wird ein Paket aus 4 befristet vermieteten Lofts in 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.

Verkauft werden 4 vermietete Lofts, 3 vermietete Hof-Stellplätze sowie 2 vermietete Garagen-Stellplätze mit einer Gesamtrendite von ca. 5,2%. Die Lofts sind befristet an hochwertige Mieter (gewerblich) vermietet.

Loft (ca. 132,09m2) + 2 Loggien (ca. 39,01m2) im 4.OG mit Lift:

Raumaufteilung:

- 1 Großraum mit Küchenanschluss
- 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

Das Loft verfügt über einen gehobenen Standard inkl. hoher Raumhöhe, hochwertiger versiegelter Estrichboden, Fussbodenheizung (Fernwärme), Bodensteckdosen samt EDV Verkabelung, Klimatisierung, 2 je ca. 20m² große Loggien, große 3-Fach verglaste Panorama-Aluminium-Fenster inkl. Außenjalousien auf der Südseite, hochwertige

Glastrennwände mit Schiebetüren, 2 getrennte WC's, Video-Gegensprechanlage, Archivraum, Teeküche, uvm.

Loft (ca. 148,77m2) + 1 Loggia (ca. 1,6m2) im 4.OG mit Lift:

Raumaufteilung:

- 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 verfügt über einen gehobenen Standard inkl. hochwertigem Estrichboden (beschichtet und versiegelt), Fussbodenheizung, Klimatisierung, Bodensteckdosen samt EDV Verkabelung, diverse Beleuchtungen, 1 ca. 1,60m² große Loggia (Südseite), Aluminium-Fenster, 1 Waschraum samt Waschbecken und Spiegel sowie 2 getrennte WC's und ein Abstellraum sind vorhanden, Glastrennwände, uvm.

Loft Maisonette (ca. 233m2) + 1 Terrasse (ca. 57,3m2) + 1 Garten (ca. 86m2) im EG:

Raumaufteilung:

- 1 Vorraum
- 1 Waschraum

- 3 WC
- 1 Großraum
- 2 Abstellräume
- 1 Obere Ebene/Raum
- 1 Garten (Rohbau für erweiterten Raum/Wintergarten + Terrasse auf der Südseite, Fensterportal + Ausbauplan vorhanden)

Der imposante Raum verfügt teilweise über eine Raumhöhe von ca. 5,70m sowie eine Galerie und wurde mit einer Fussbodenheizung ausgestattet. Räumliche Erweiterungen in Form eines Zubaus/Wintergartens auf der Südseite sowie die Errichtung einer südseitigen Terrasse sind bereits fertig geplant. Der Rohbau hierfür wurde bereits begonnen. (ca. 283m2 Gesamt-Innenfläche nach erfolgter Erweiterung) Ein großzügiger Vorgarten als Terrasse (gepflastert) vor dem Objekt (in den wunderschönen großen Hofbereich der Brotfabrik Wien gehend) ist ebenso inkludiert. Das Loft verfügt über einen seperaten zweiten Eingang.

Loft Maisonette (ca. 297,30m2) + 1 Balkon (ca. 4,40m2) + 2 Terrassen (ca. 66,60m2) im 8. & 9. Stock mit Lift:

Raumaufteilung:

- 1 Großraum in der unteren Ebene, geteilt durch einen Kern mit Nassgruppe und Treppe sowie einem Küchenanschluss
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Bad/WC mit Waschbecken, WC & Dusche
- 1 Atrium Terrasse

- 1 Großraum in der oberen Ebene samt Küchenanschluss
- 1 Vorbereites Bad mit allen Anschlüssen
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Zimmer
- 1 Balkon
- 1 Dachterrasse mit Panoramablick über Wien

Auf dem höchsten Gebäude des Kreativ-Areals sind 4 einzigartige SKYLOFTS entstanden. Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein Maisonette Loft mit 2 Ebenen, 2 Terrassen und 1 Balkon im komplett neu errichteten Dachgeschoß! Das Loft verfügt über einen gehobenen Standard inkl. hochwertigem Estrichboden, Fussbodenheizung, Klimatisierung, Bodensteckdosen, eine ca. 25m² große Atrium-Terrasse sowie eine ca. 39m² große Panorama Terrasse und ein Balkon im 9. Stock, große Panorama-Aluminium-Fenster inkl. elektrischer Außenjalousien, optimale Belichtung und den besten Blick der Brotfabrik Wien über die ganze Stadt! Eine hochwertige Einbauküche inkl. aller Geräte (Backofen, Herd, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühlschrank), 2 getrennte WC's samt Waschbecken, ein großzügiges Duschbad samt extra WC, indirekte LED Beleuchtungen sowie ein EDV - Serverplatz samt Leerverrohrung und teilweiser IT Verkabelung im gesamten Loft sind ebenfalls vorhanden. Das Loft ist in beiden Ebenen (8. + 9. Stock mittels Lift barrierefrei zugänglich. (Neuer Lift vorhanden, Tragkraft 1000kg, Euro-Paletten-geeignet)

Kaufpreis Paket zzgl. 20% Ust.

Stellplätze/Garagen: Nicht im Kaufpreis inkludiert. Noch zu besprechen.

Nahversorgung

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung. Diverse Gastronomien direkt in der Brotfabrik Wien.

Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung

Straßenbahn: 6, 11 & D, ca. 3 Min. zu Fuss

U-Bahn: U1 Reumannplatz - ca. 10 Min. zu Fuss oder 2 Stationen mit der Straßenbahn 6, U3 Enkplatz - 4 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 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

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