Lichtdurchflutetes Design Loft mit 2 Terrassen in der Brotfabrik Wien!



Objektnummer: 4621

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	171,10 m²
Bürofläche:	132,09 m²
Zimmer:	3
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	237,30 €
Heizkosten:	183,93 €
USt.:	95,67 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien




we do much more













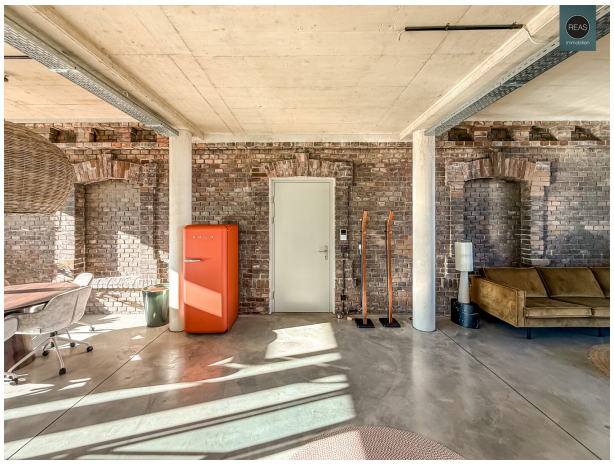




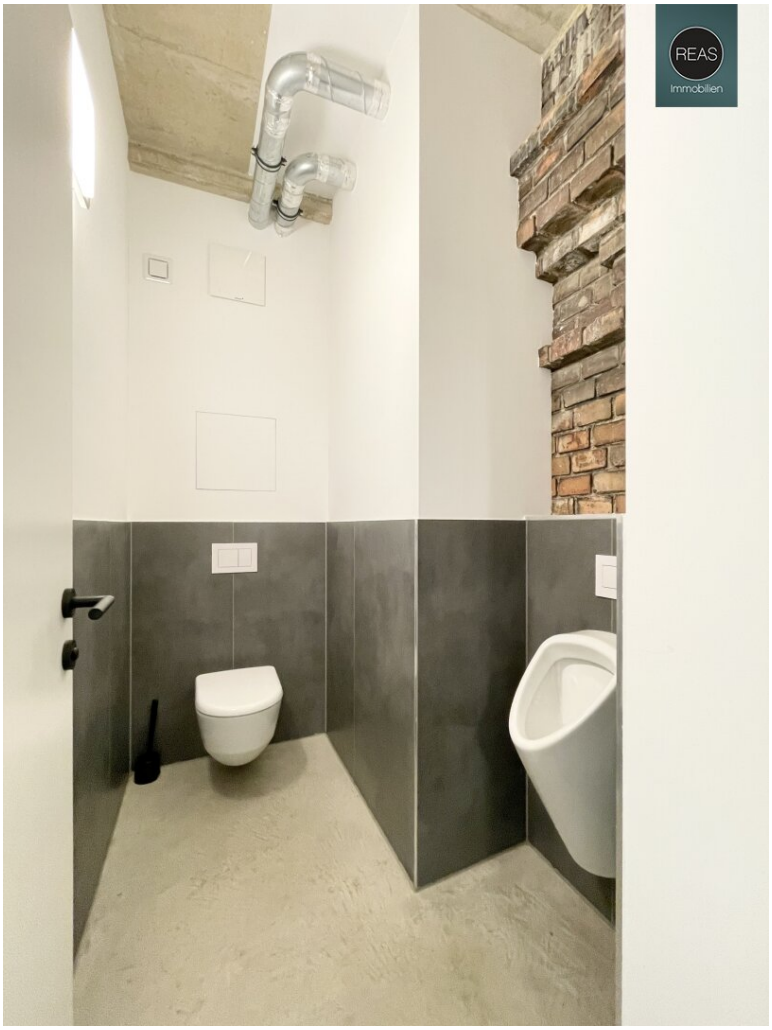


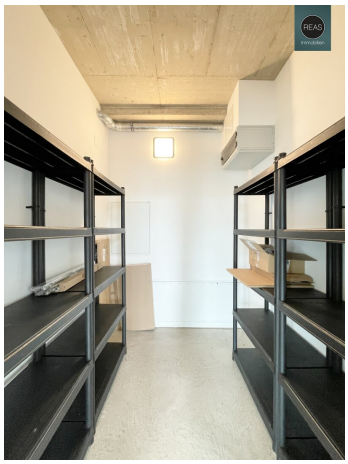

#wedomuchmore







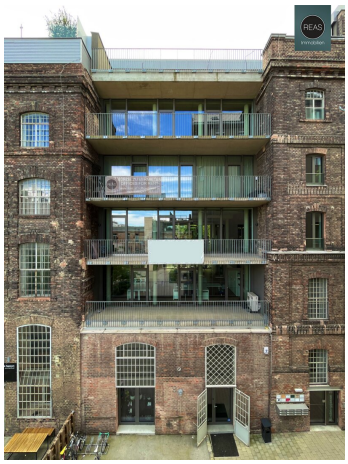


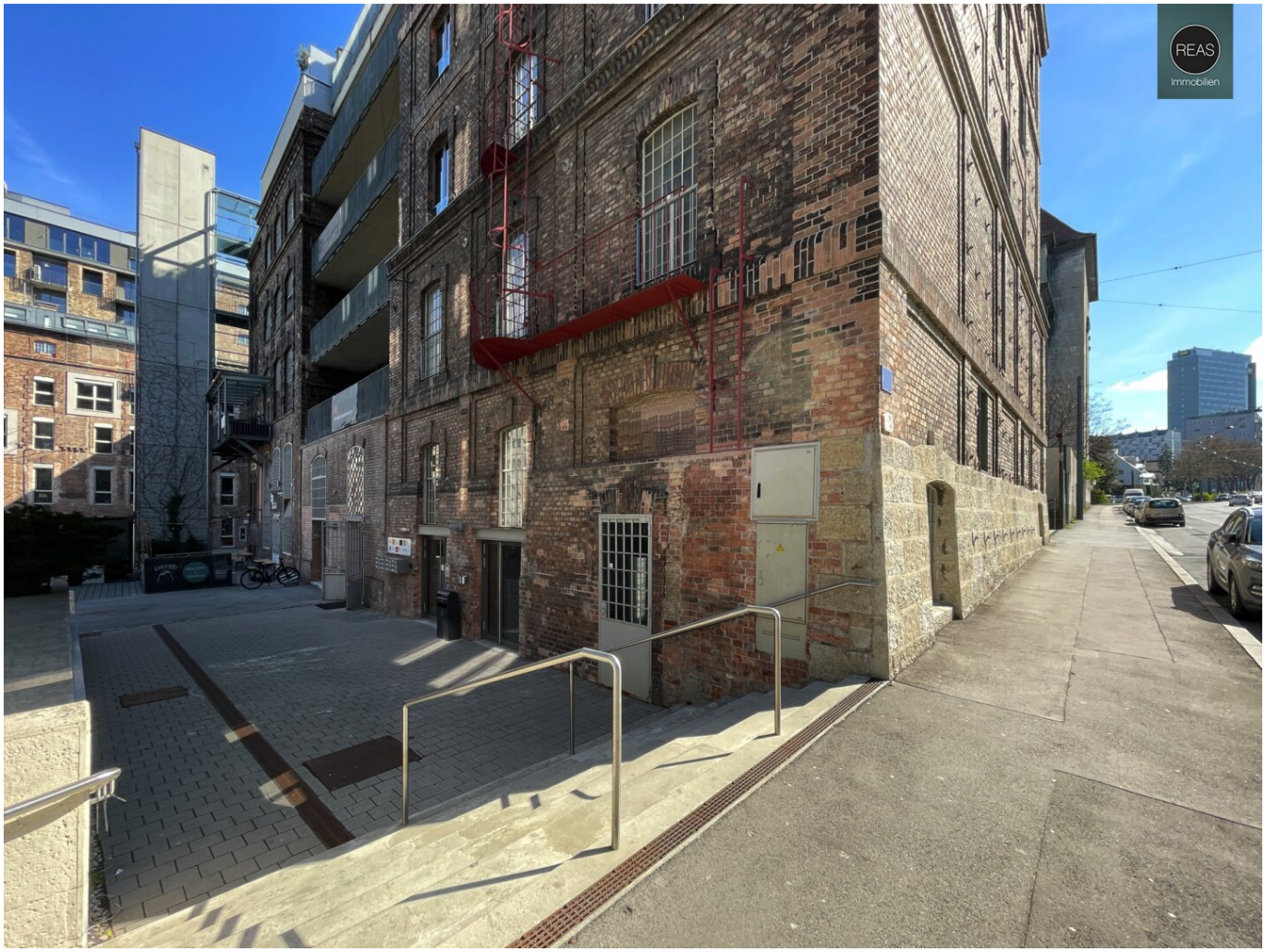










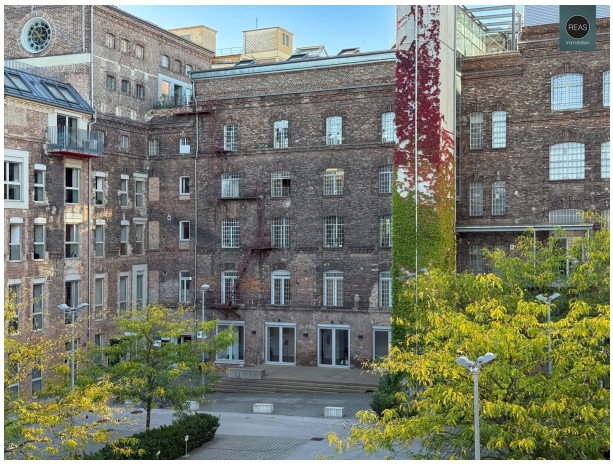










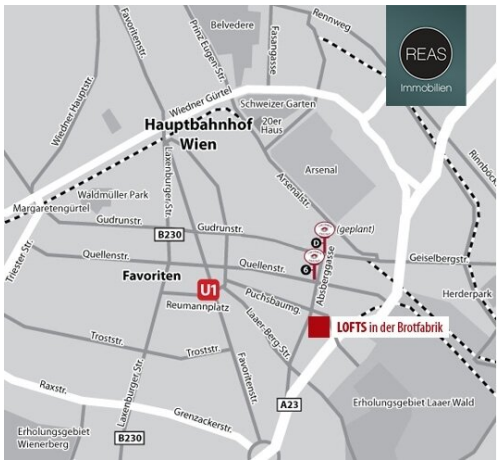




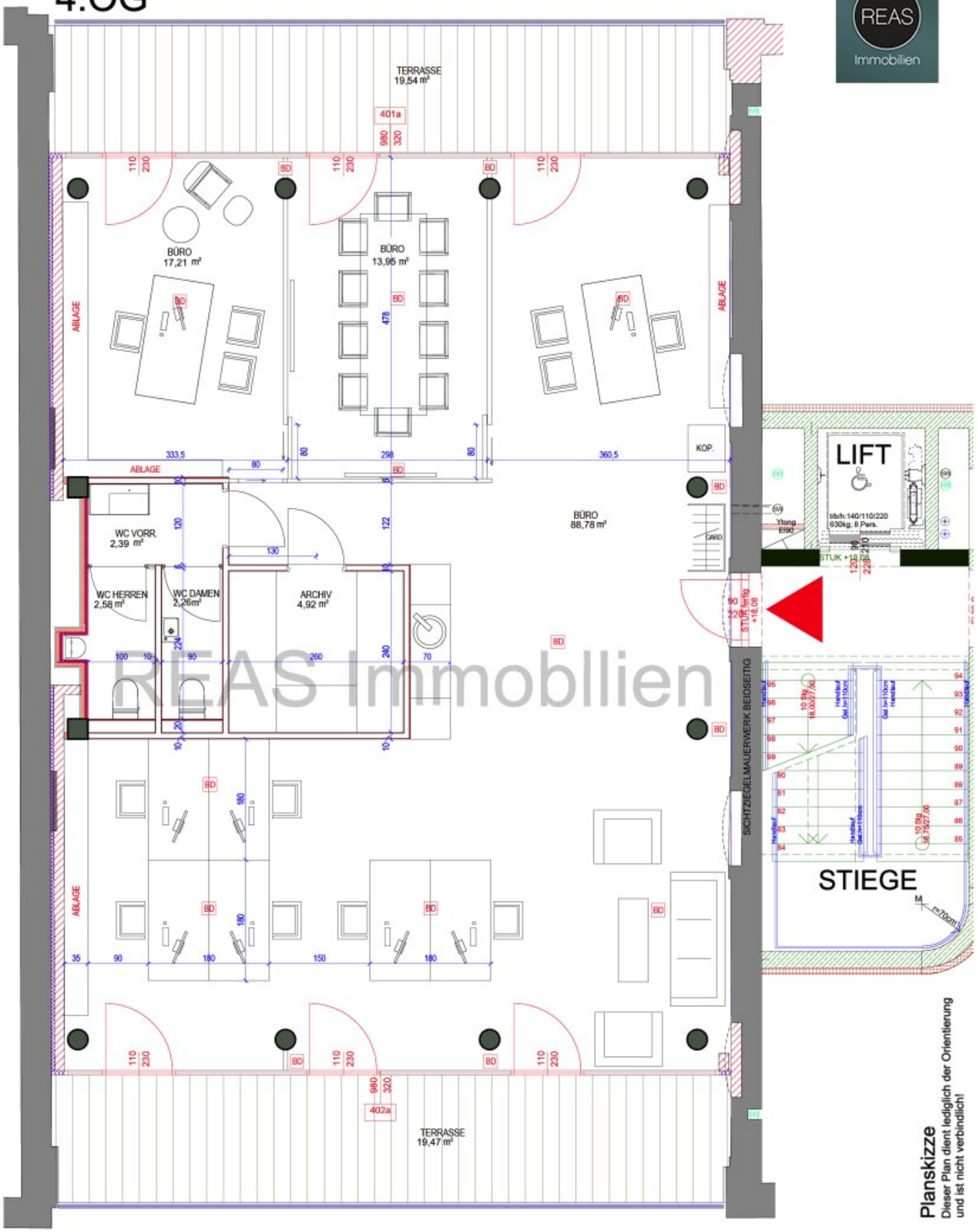



ANKERBROT-FABRIK


REAS
Immobilien
ANKERBROT - FABRIK


REAS
Immobilien
Belvedere
Rennweg
Favoritenstr.
Prinz Eugen-Str.
Fasangasse
Wiedner Gürtel
Schweizer Garten
Hauptbahnhof
Wien
20er Haus
Arsenal
Arsenalstr.
Rimbock.
Waldmüller Park
Margaretengürtel
Gudrunstr.
B230
(geplant)
Quellenstr.
Favoriten
U1
Reumannplatz
Puchsbaumg.
Absberggasse
Geiselbergstr.
Herderpark
LOFTS in der Brotfabrik
Troststr.
Laaer-Berg-Str.
Raxstr.
Laxenburger Str.
Grenzackerstr.
A23
Erholungsgebiet Laaer Wald
Erholungsgebiet Wienerberg

4.OG



REAS Immobllien

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

Objektbeschreibung

In einem hochwertig und komplett sanierten Haus in der Brotfabrik Wien gelangt ein Loft im 4. Stock (mit Lift) zum Verkauf.

Das einzigartige Loft befindet sich in einem Neubau, zwischen einem ehemaligen Kornspeicher mit historischer Backsteinfassade sowie einem weiteren Backstein-Fabriksgebäude. Alt und neu verschmelzen hier zu einer einzigartigen Mischung!

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.

Die auf den Fotos abgebildeten Möbel und Gegenstände sind nicht inkludiert. Die Glastrennwände sind inkludiert.

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

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

Das Loft verfügt über einen gehobenen Standard inkl. hoher Raumhöhe, hochwertiger versiegelter Estrichboden, Fussbodenheizung (Fernwärme), Bodensteckdosen samt EDV Verkabelung, Klimatisierung vorbereitet, 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.

Kaufpreis zzgl. 20% Ust. (Netto € 699.000,- zzgl. 20% Ust € 139.800,- = Brutto € 838.800,-)

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

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

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