Loft Etage mit mehreren Terrassen in der Brotfabrik Wien!



Objektnummer: 4619

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2018
Nutzfläche:	321,47 m²
Bürofläche:	280,86 m²
Zimmer:	6
WC:	4
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	1.389.000,00 €
Betriebskosten:	462,58 €
Heizkosten:	289,06 €
USt.:	172,95 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien










we do much more



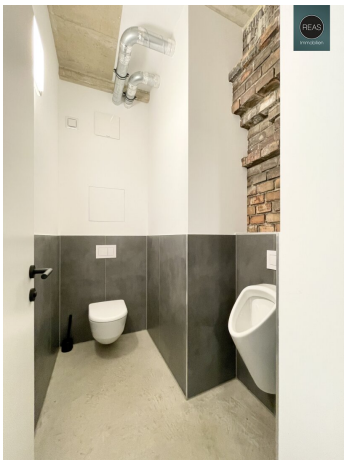

REAS
immobilien
SMEG





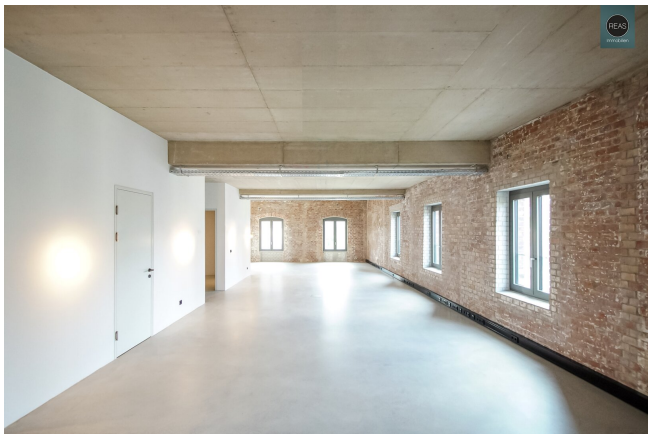


















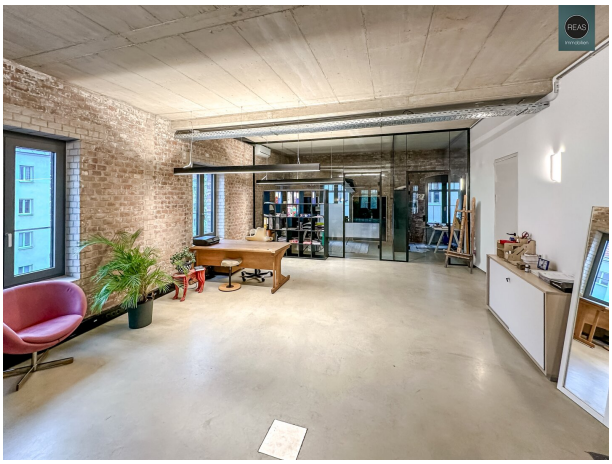




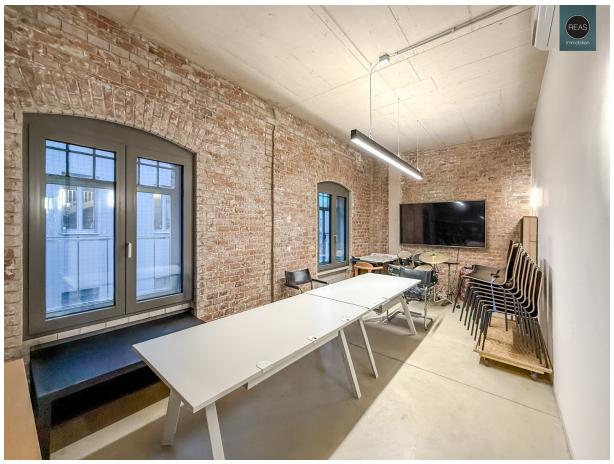






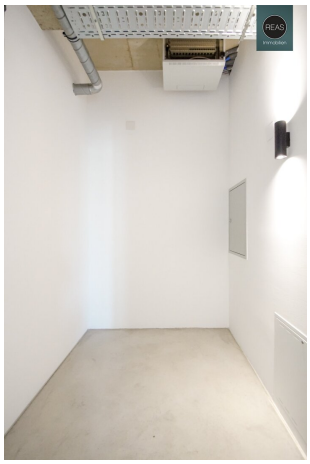














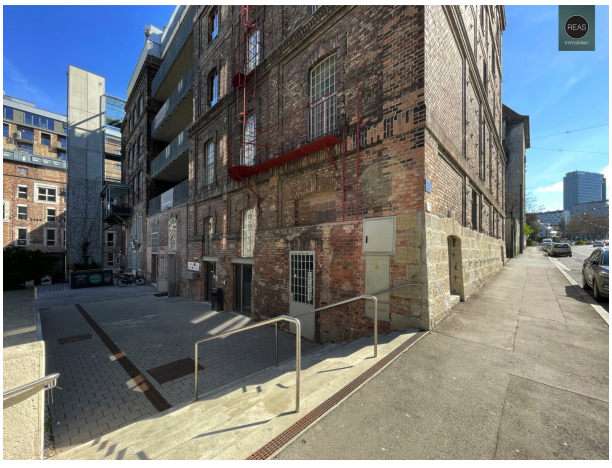

REAS
immobilien
TCS





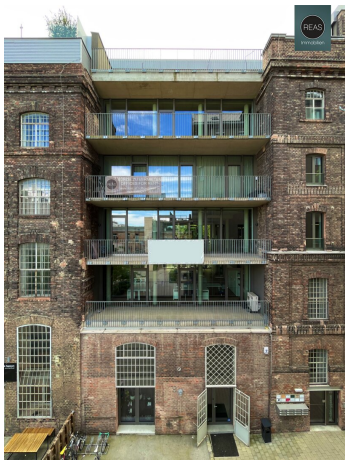










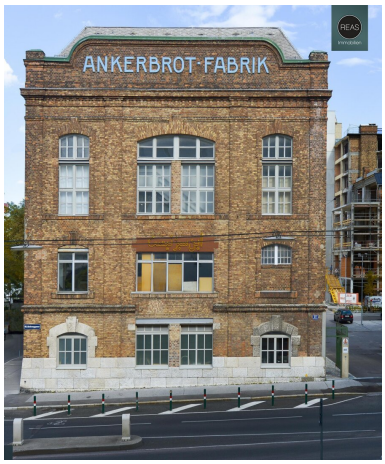




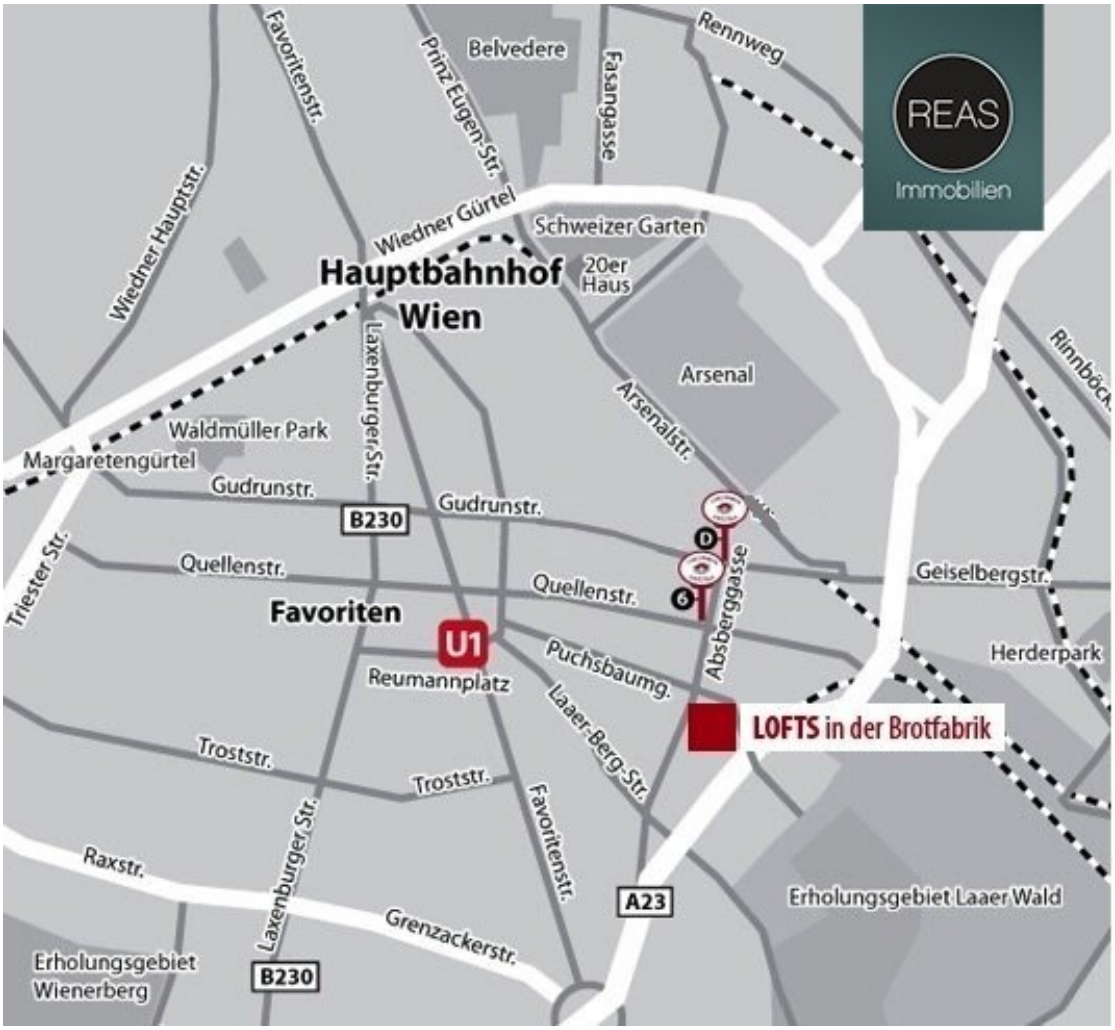




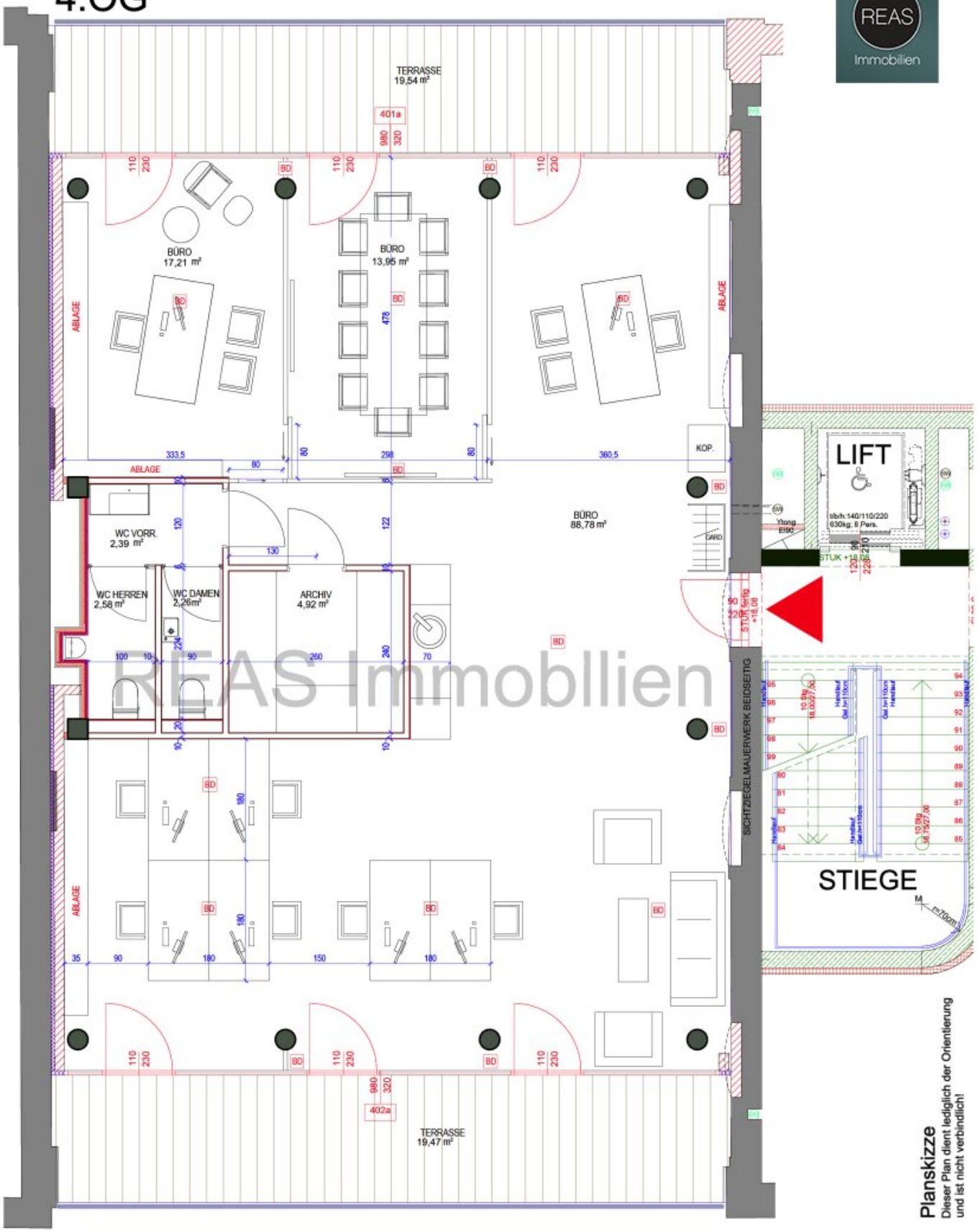



ANKERBROT-FABRIK




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

4.OG

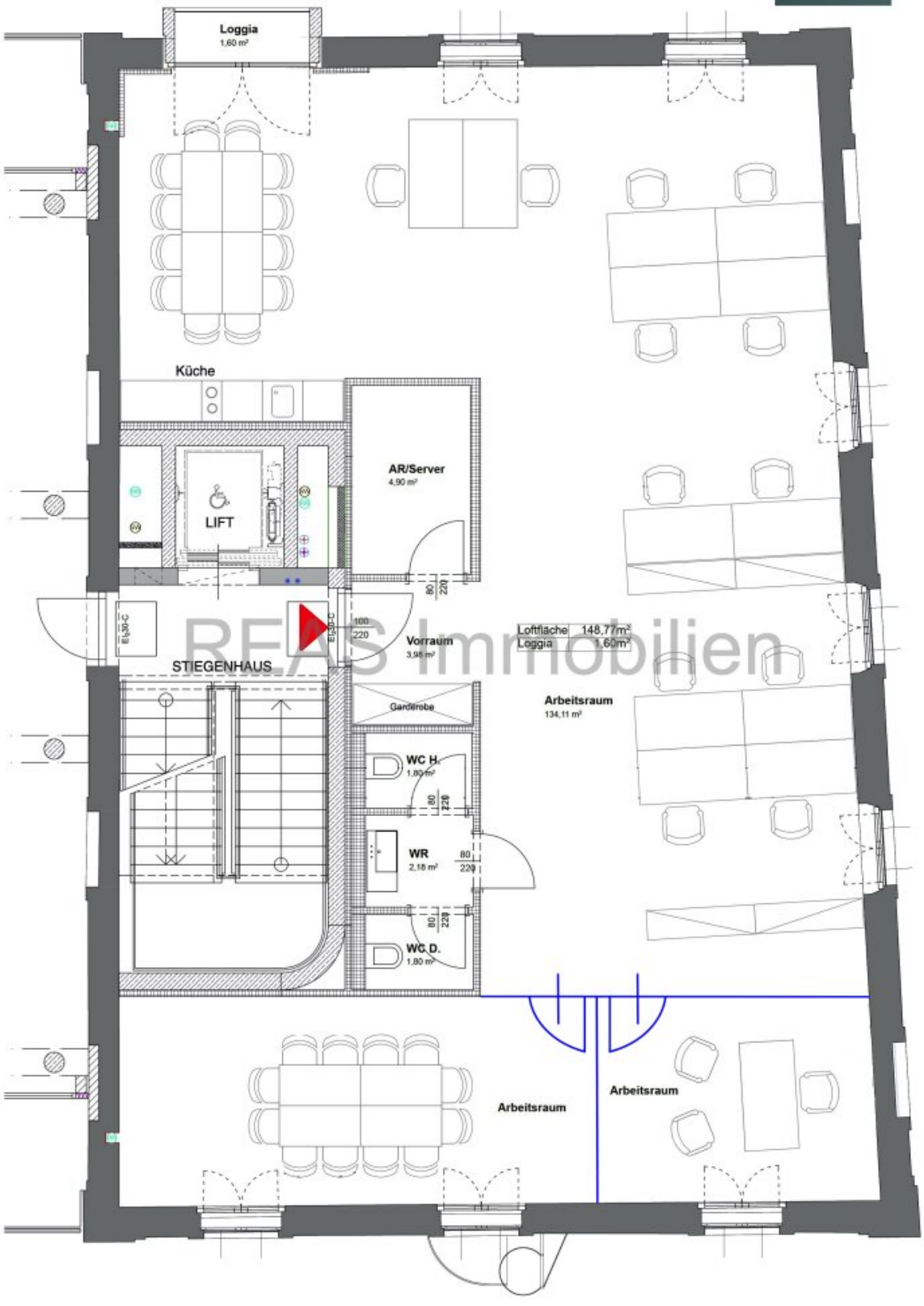


Planskizze
Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!

4.OG

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



Objektbeschreibung

In einem hochwertig und komplett sanierten historischen Fabriksgebäude der ehemaligen Ankerbrotfabrik gelangt eine ganze Etage in Form von 2 nebeneinander liegenden Lofts mit diversen Freiflächen zum Verkauf.

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 Lofts, welche sich in einem historischem Kornspeicher sowie in einem Neubau direkt angrenzend befinden, bieten vielseitige Verwendungsmöglichkeiten. Unter anderem können die Lofts als repräsentativer Firmensitz mit modernen Loft - Büroflächen, Atelier- und Ausstellungsräume, Galerie und Kunstraum, Showroom etc. verwendet werden.

Die auf den Fotos abgebildeten Möbel und Gegenstände sind nicht inkludiert. (Ablöse unter Umständen möglich) Die Glastrennwände, teilweise die Beleuchtungen sowie die Küchen sind ablösefrei inkludiert.

Raumaufteilung Loft im Neubau:

- 1 Großraum mit Einbauküchenzeile (ohne Geräte)
- 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

Raumaufteilung Loft im Kornspeicher:

- 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 verfügen über einen gehobenen Standard inkl. hochwertigem Estrichboden (beschichtet und versiegelt), Fussbodenheizung, teilweise Klimatisierung, Bodensteckdosen samt EDV Verkabelung, diverse Beleuchtungen, 2 je ca. 20m² große Loggien (1x Nordseite, 1x Südseite) sowie 1 ca. 1,60m² große Loggia (Südseite), Aluminium-Fenster, Glastrennwände, uvm.

Die Lofts sind barrierefrei zugänglich. (Moderner Lift vorhanden)

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

Kaufpreis zzgl. 20% Ust. (Netto € 1.389.000,- zzgl. 20% Ust € 277.800,- = Brutto € 1.666.800,-)

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