Atemberaubendes Loft in der Brotfabrik Wien mit großer Terrasse! Stellplatz verfügbar!



Objektnummer: 4617

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Nutzfläche:	404,80 m²
Bürofläche:	404,80 m²
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	1.099.000,00 €
Betriebskosten:	628,47 €
Heizkosten:	338,40 €
USt.:	193,37 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien











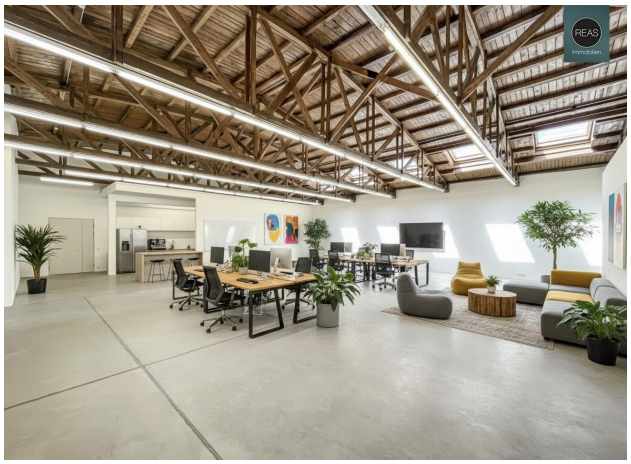


















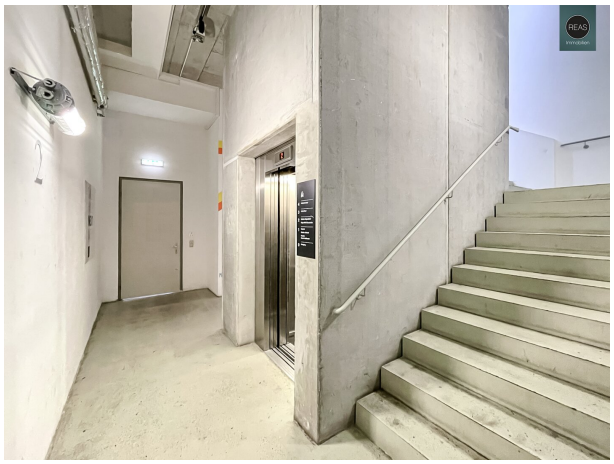















REAS
immobilien
Stiege















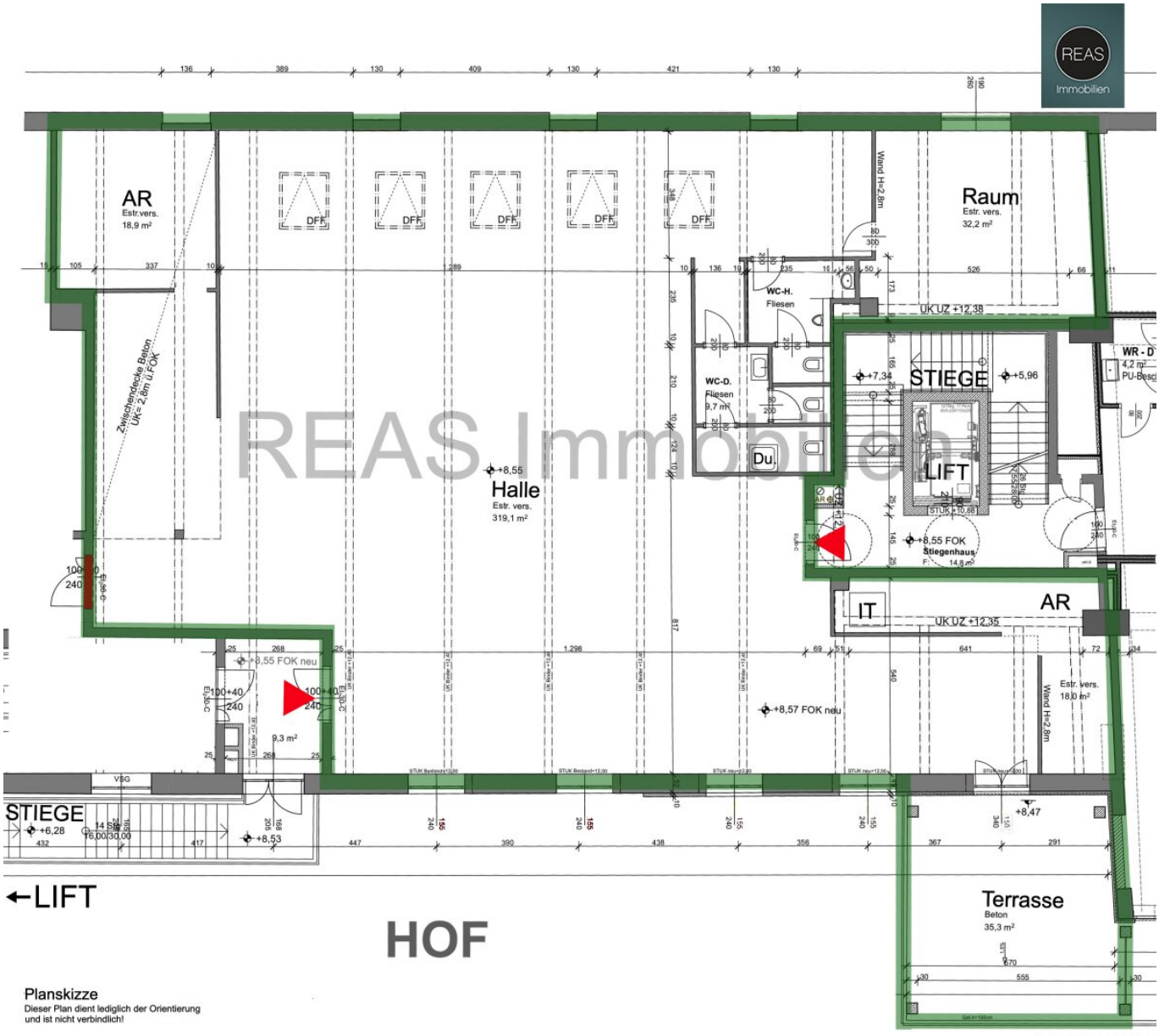







ANKERBROT-FABRIK


REAS
immobilien
ANKERBROT - FABRIK



REAS Immobilien

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!

Objektbeschreibung

In einem hochwertig und komplett sanierten historischen Gebäude der ehemaligen Ankerbrotfabrik gelangt ein atemberaubendes Loft samt überdachter Terrasse 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.

Das über 2 Zugänge erreichbare Loft befindet sich im **2. Stock (mit Lift)** und bietet vielseitige Verwendungsmöglichkeiten. Unter anderem kann es als repräsentativer Firmensitz mit modernen Loft - Büroflächen, Atelier- und Ausstellungsräume, Galerie und Kunstraum, Showroom etc. verwendet werden.

Die auf den Fotos teilweise abgebildeten Gegenstände sind nicht inkludiert. Das Empfangs-Schreibtisch-Möbelstück (Tischleranfertigung) kann im Objekt verbleiben. Etwaige zusätzliche Raumteilungen sowie zusätzliche Fenster denkbar.

Das Loft verfügt über einen gehobenen Standard inkl. getrennte Toiletten, Lager/AR Räume, Beleuchtung, Fußbodenheizung, teilweise Innenrollos, 5 elektrisch öffenbare Dachflächenfenster, Raumhöhe von bis zu ca. 6m an der höchsten Stelle, eine großzügige Terrasse in den wunderschönen großen Hofbereich der Brotfabrik Wien blickend, uvm.

Raumaufteilung:

- 1 Halle/Großraum
- 1 Raum
- 2 Lager/Abstellräume (sehr geräumig)
- 1 WC Damen mit Waschbecken sowie WC
- 1 WC mit Dusche
- 1 WC Herren mit Waschbecken, Pissoir sowie WC

- 1 Terrasse (sehr groß, überdacht, herrlicher Blick in den großen Hof der Brotfabrik Wien)

- 1 PKW Stellplatz im Hof (Optional, Konditionen noch zu verhandeln)

Das Loft ist barrierefrei zugänglich und verfügt über 2 Zugänge.

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

Kaufpreis zzgl. 20% Ust. (Netto € 1.099.000,- zzgl. 20% Ust € 219.800,- = Brutto € 1.318.800,-)

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