Einzigartiges Panorama Loft mit Balkon in der Brotfabrik Wien!



Objektnummer: 4638

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Nutzfläche:	245,00 m²
Bürofläche:	245,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 43,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaltmiete (netto)	3.185,00 €
Kaltmiete	3.604,48 €
Miete / m²	13,00 €
Betriebskosten:	419,48 €
USt.:	720,90 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien






































REAS
Immobilien
COMPANY


















REAS
immobilien
Stiege 7 | 2. Stock
RESSLER
KUNST


REAS
immobilien

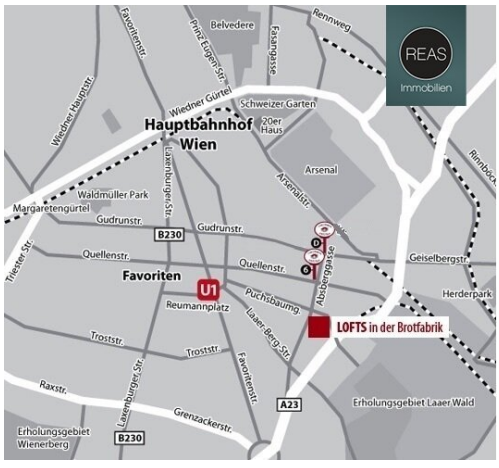

REAS
immobilien







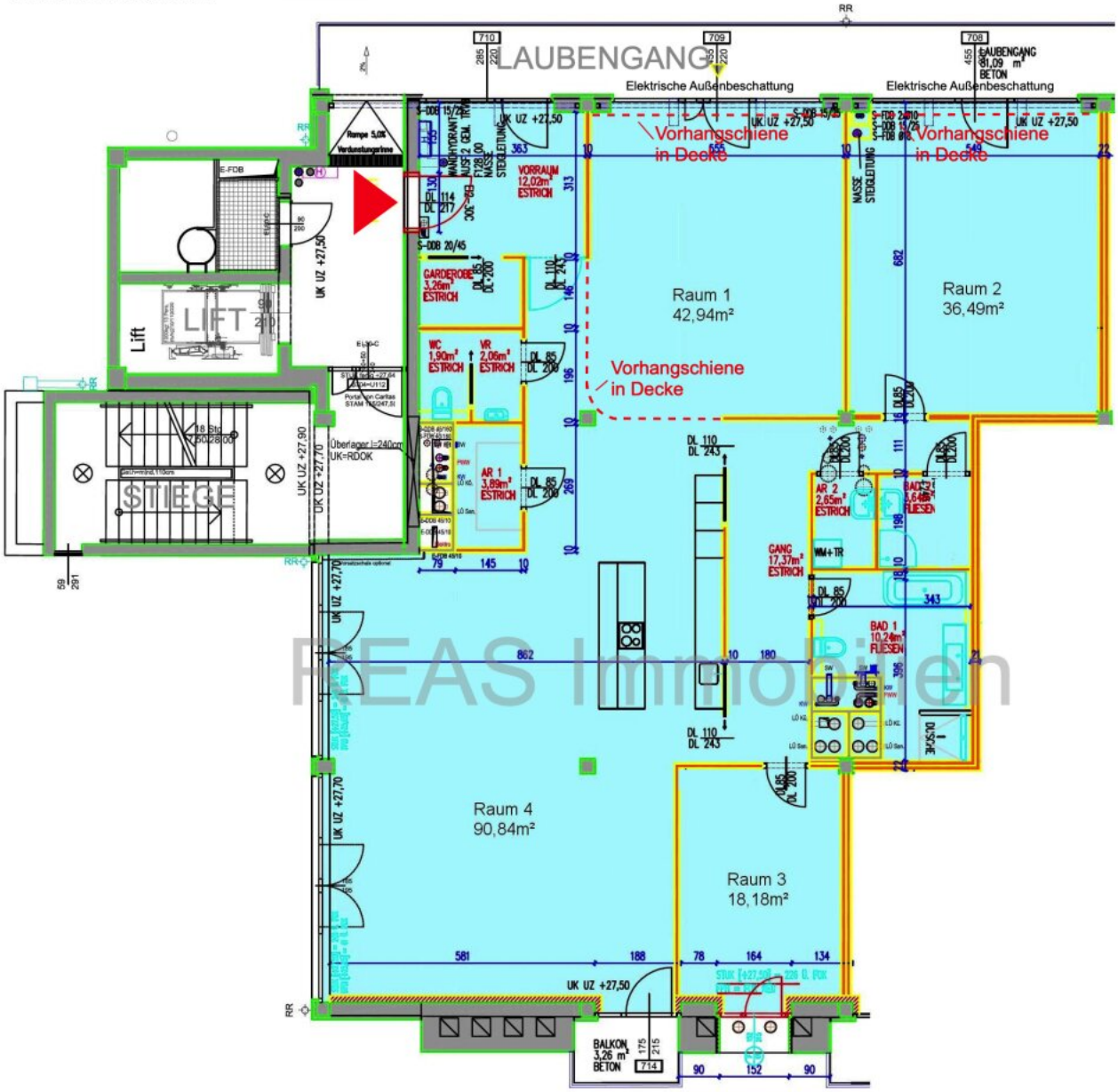

REAS
immobilien
ANKERBROT·FABRIK


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

7.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 ein tolles Loft im 7. Stock mit Panorama-Fernblick über Wien 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 kann es als repräsentativen Firmensitz mit modernen Loft - Büroflächen, Atelier- und Ausstellungsräume, Galerie und Kunstraum, Showroom etc. verwenden.

Raumaufteilung des Lofts im 7. Stock (mit Lift):

- 1 Vorraum/Empfang
- 1 Abstrellraum/Garderobe
- 1 WC mit Vorraum/Waschraum
- 1 Abstellraum/Technikraum
- 1 Großer offener Raum mit Panoramablick über Wien sowie mit Küchenanschluss samt Bodendose für eine Kücheninsel. In der Decke befinden sich teilweise Vorhangschienen für etwaige mobile Raumteilungen (Im Plan Raum 1 & 4)
- 1 Großer Raum (Im Plan Raum 2)
- 1 Raum, ideal als Meetingraum oder Büro (Im Plan Raum 3)
- 1 Abstellraum/Putzkammer mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

- 1 Großes Bad mit WC, Duschkabine, Doppelwaschbecken, Spiegel sowie Handtuchheizkörper
- 1 Kleines Bad mit Duschkabine und Waschbecken, Spiegel sowie Handtuchheizkörper
- 1 Balkon
- PKW Stellplätze oder Garagen nach Verfügbarkeit: Konditionen noch zu besprechen

Zur hochwertigen Ausstattung gehören unter anderem: Moderner Estrichboden mit Fussbodenheizung (Fernwärme), Balkone, große Alu-Thermo-Fenster mit herrlichem Panoramablick über Wien, hohe Raumhöhen von über 3m, Sichtziegelwände, erreichbar barrierefrei per Lift (1000kg Last möglich), Vorraum mit Platz für einen kleinen Warte- oder Empfangsbereich, praktischer Abstellraum ideal als Garderobe, uvm.

Miete: Netto € 13,00 / m2 zzgl. BK & Ust. / Monat

Miete Netto € 3.185,00 zzgl. Betriebskosten Netto € 419,48 = Netto Gesamt € 3.604,48 zzgl. 20% Ust. € 720,90 = Brutto Gesamt € 4.325,38 / Monat

Betriebskosten exkl. Heizung/Wasser

Betriebskosten-Heizung derzeit Netto € 263,98 zzgl. 20% Ust € 52,80 = Brutto € 316,78 / Monat

Betriebskosten-Kaltwasser derzeit Netto € 26,58 zzgl. 20% Ust € 5,32 = Brutto € 31,90 / Monat

Miete exkl. Stellplätze/Garagen

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! Langfristige Mieter erwünscht!

Kaution: Höhe noch zu besprechen

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