# Loft in Hoflage der Brotfabrik Wien!



**Objektnummer: 4633**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 134,00 m² |
| **Bürofläche:** | 134,00 m² |
| **WC:** | 1 |
| **Kaltmiete (netto)** | 13,00 € |
| **Kaltmiete** | 13,00 € |
| **Miete / m²** | 13,00 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten 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.































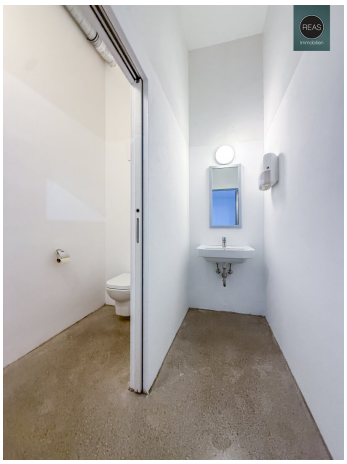
























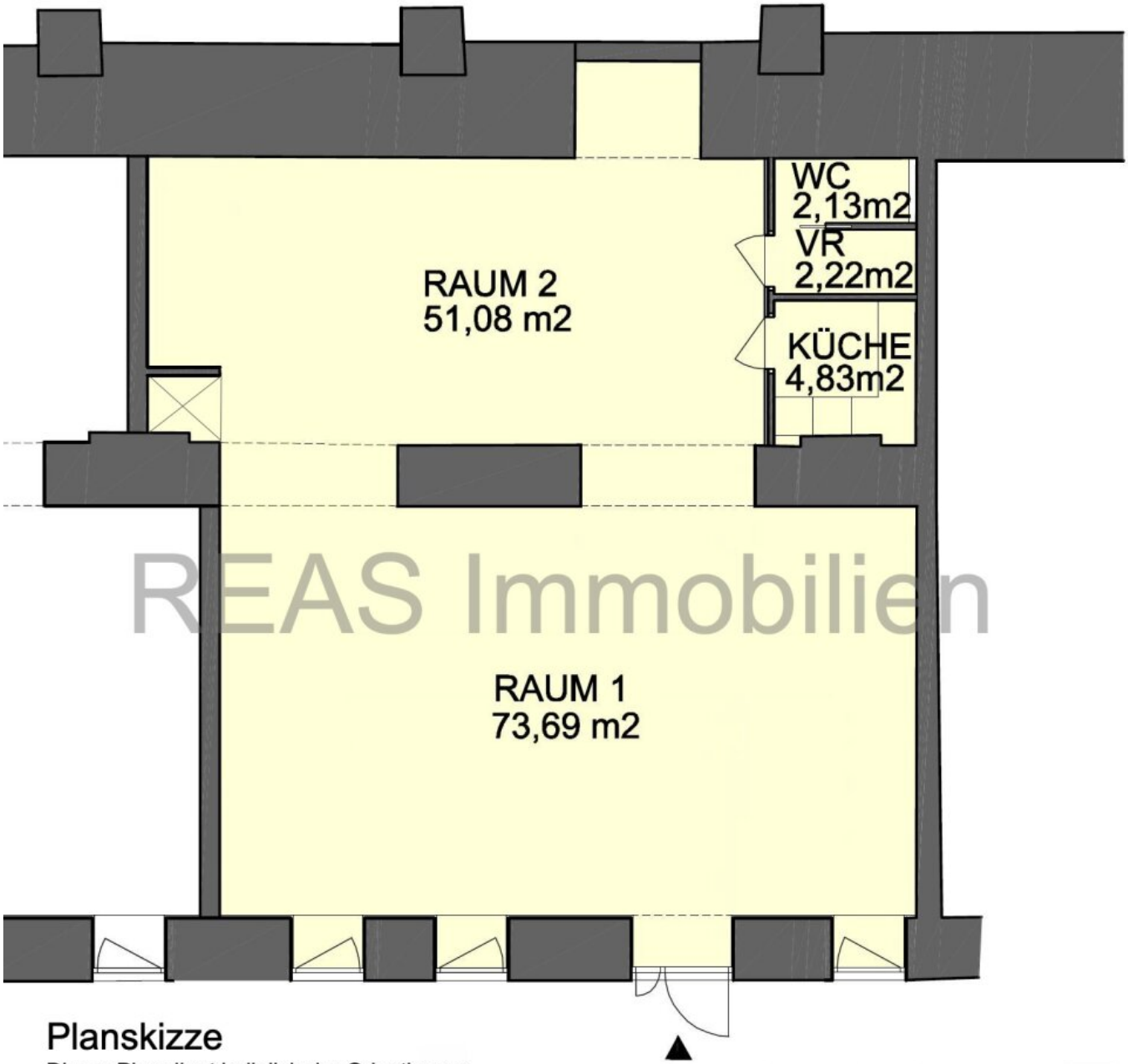





ANKERBROT-FABRIK


REAS
immobilien
ANKERBROT - FABRIK

# EG




REAS Immobilien

## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!

# Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt ein atemberaubendes Loft in idealer Lage im Innenhof am Areal 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.

Das Loft bieten vielseitige Verwendungsmöglichkeiten. Unter anderem kann es als repräsentatives Büro, Veransstaltungsraum, Atelier- und Ausstellungsraum, Showroom, Verkaufsraum etc. verwendet werden. Erreichbar ist das Loft barrierefrei.

Die auf den Fotos teilweise abgebildeten Gegenstände/Möbel sind nicht in der Miete inkludiert.

Das Loft verfügt über eine Fussbodenheizung sowie EDV- und Stromverkabelung im Boden. Praktische Einbauschränke sind ebenfalls vorhanden.

**Raumaufteilung:**

- 1 Großraum, teilweise geteilt
- 1 Vorraum/Waschraum
- 1 WC
- 1 Küche

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

**Miete**

Miete Netto € 13,-/m2 zzgl. BK zzgl. 20% Ust / Monat

Miete Netto € 1.742,00 zzgl. BK Netto € 196,02 = Netto Gesamt € 1.938,02 zzgl. 20% Ust. € 387,60 = Brutto Gesamt € 2.325,62 / Monat

**Betriebskosten exkl. Heizung/Kaltwasser/Strom/Internet/TV**

Betriebskosten-Heizung derzeit Netto € 144,19 zzgl. 20% Ust € 28,84 = Brutto € 173,03 / Monat

Betriebskosten-Kaltwasser derzeit Netto € 14,52 zzgl. 20% Ust. € 2,90 = Brutto € 17,42 / Monat

Strom/Internet/TV extra

**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

**Kaution:** Höhe noch zu besprechen

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen 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