

# **The View! Penthouse Loft mit Dachterrasse samt Wien-Panorama-Blick in der Brotfabrik Wien!**



**Objektnummer: 3810**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	297,30 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	297,30 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,31 kWh / m <sup>2</sup> * a <b>C</b> 1,12
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	
<b>Kaufpreis:</b>	1.664.300,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	565,16 €
<b>Heizkosten:</b>	332,90 €
<b>USt.:</b>	179,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

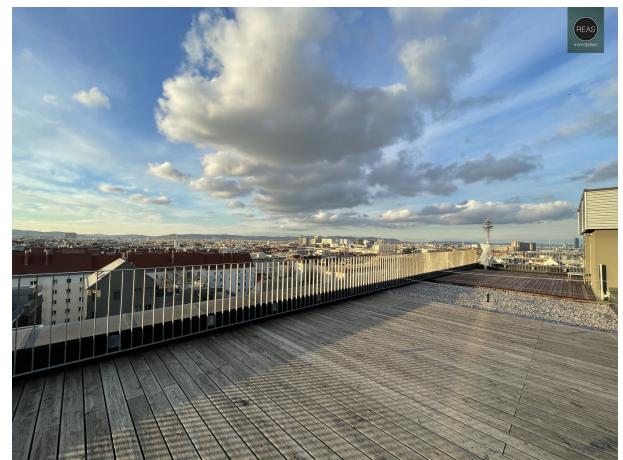
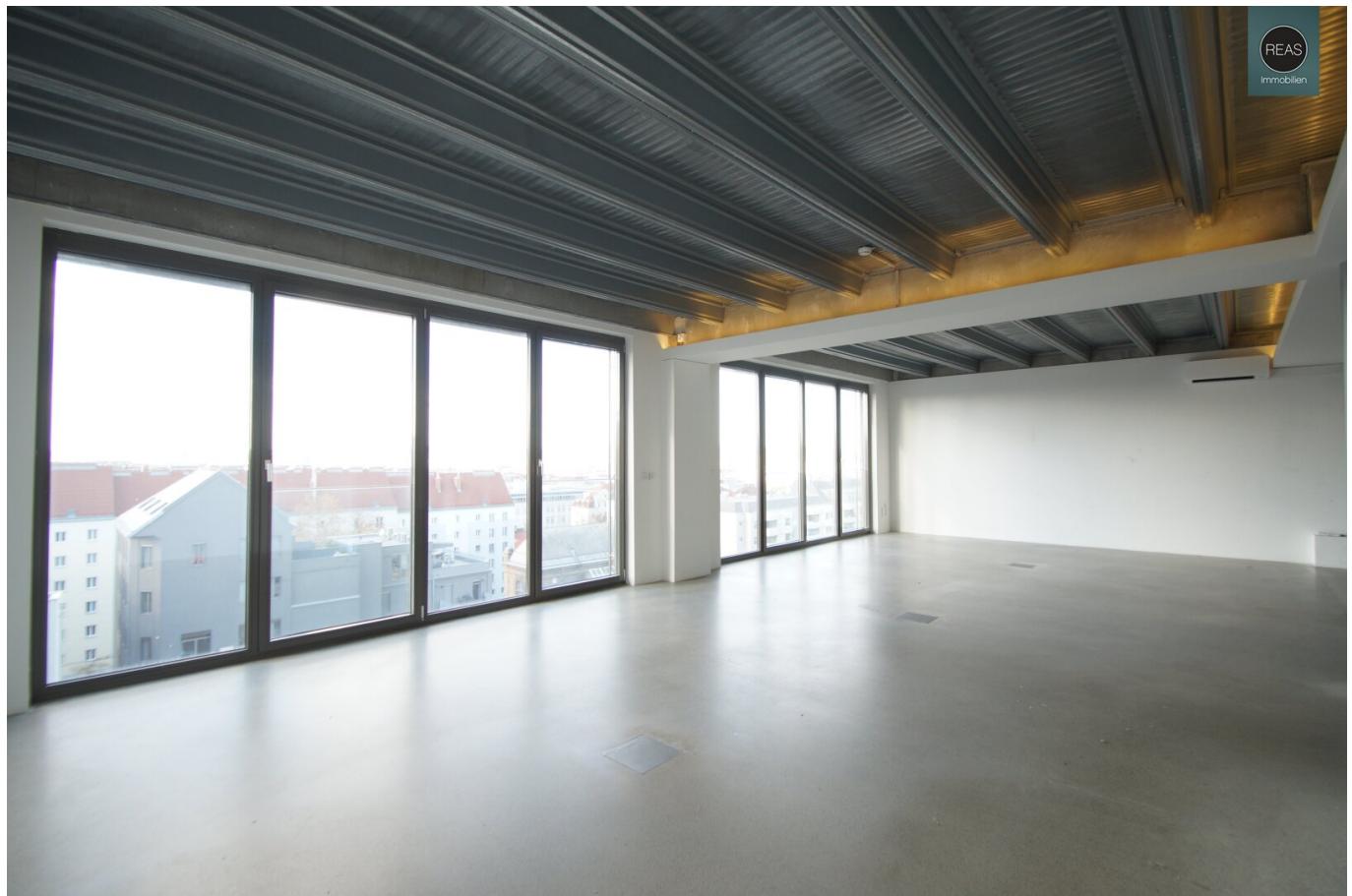
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

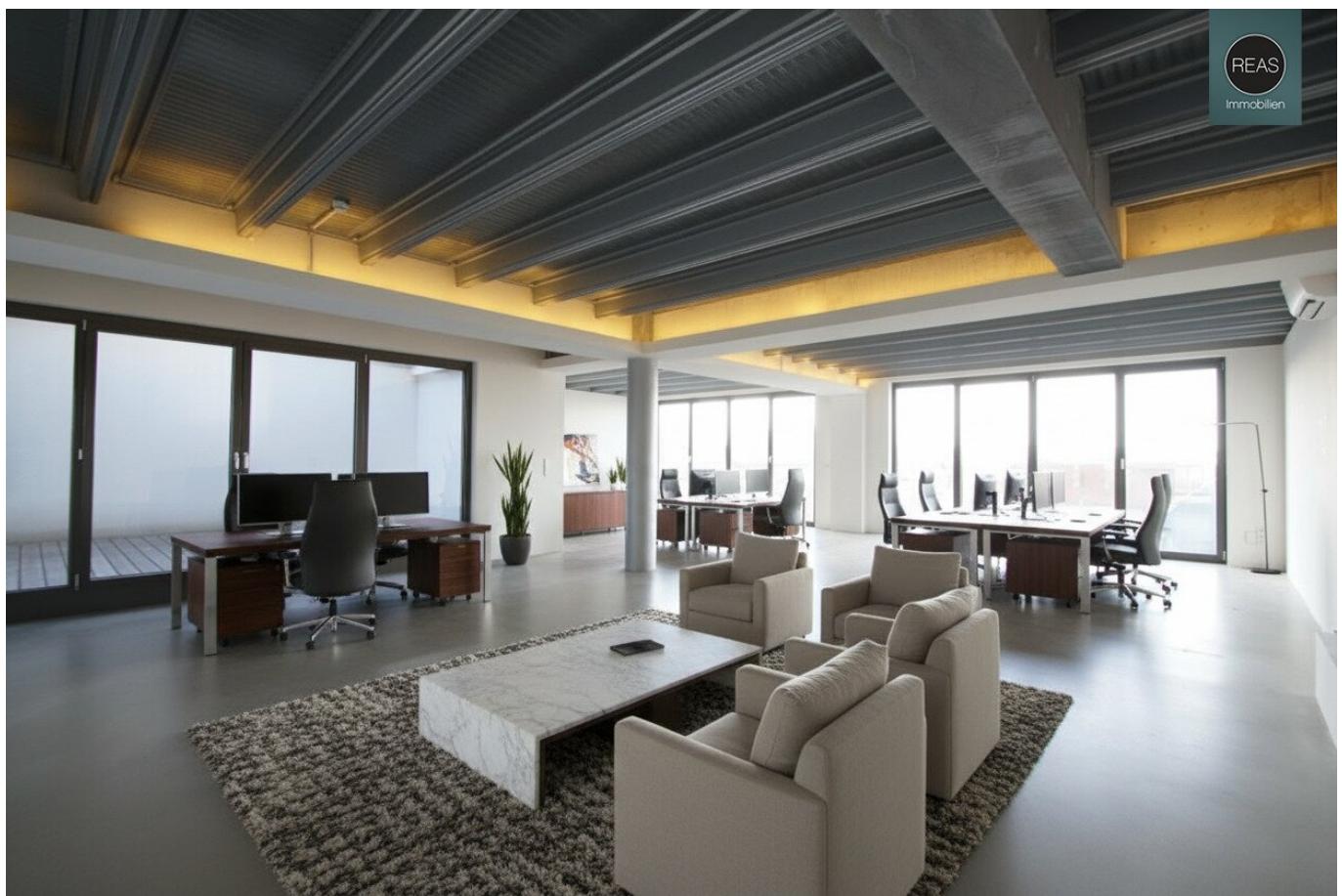
## Ihr Ansprechpartner

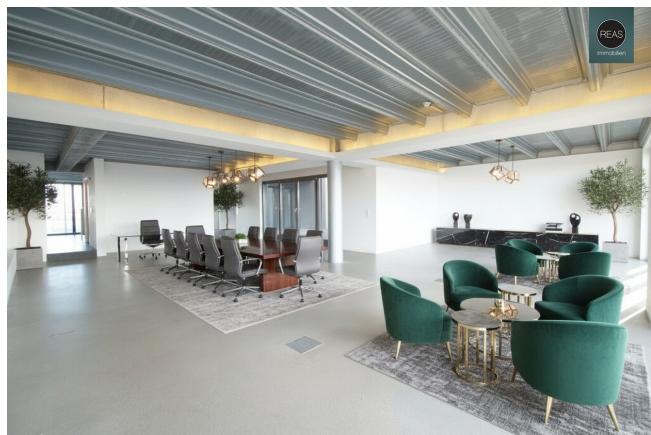


### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

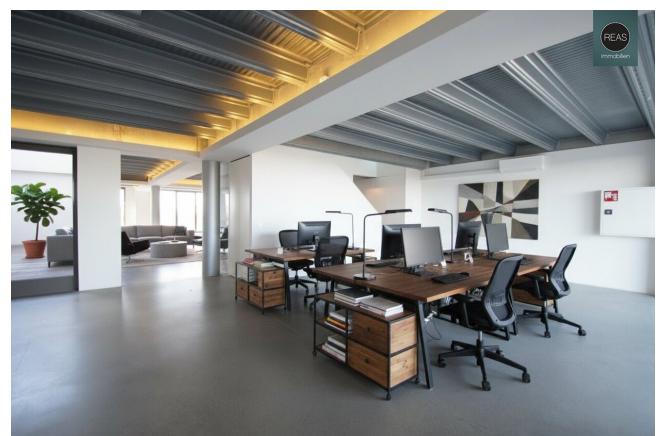
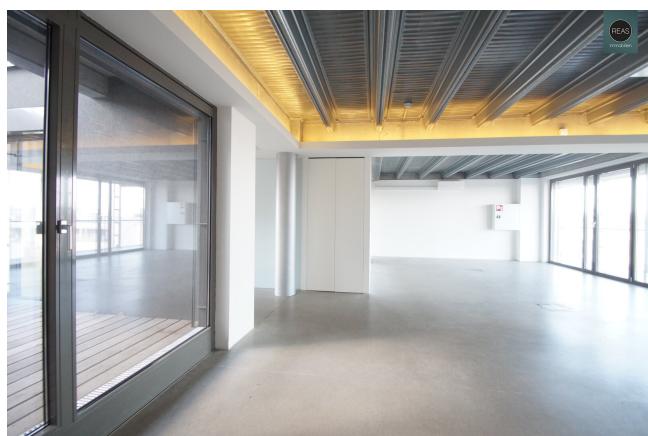


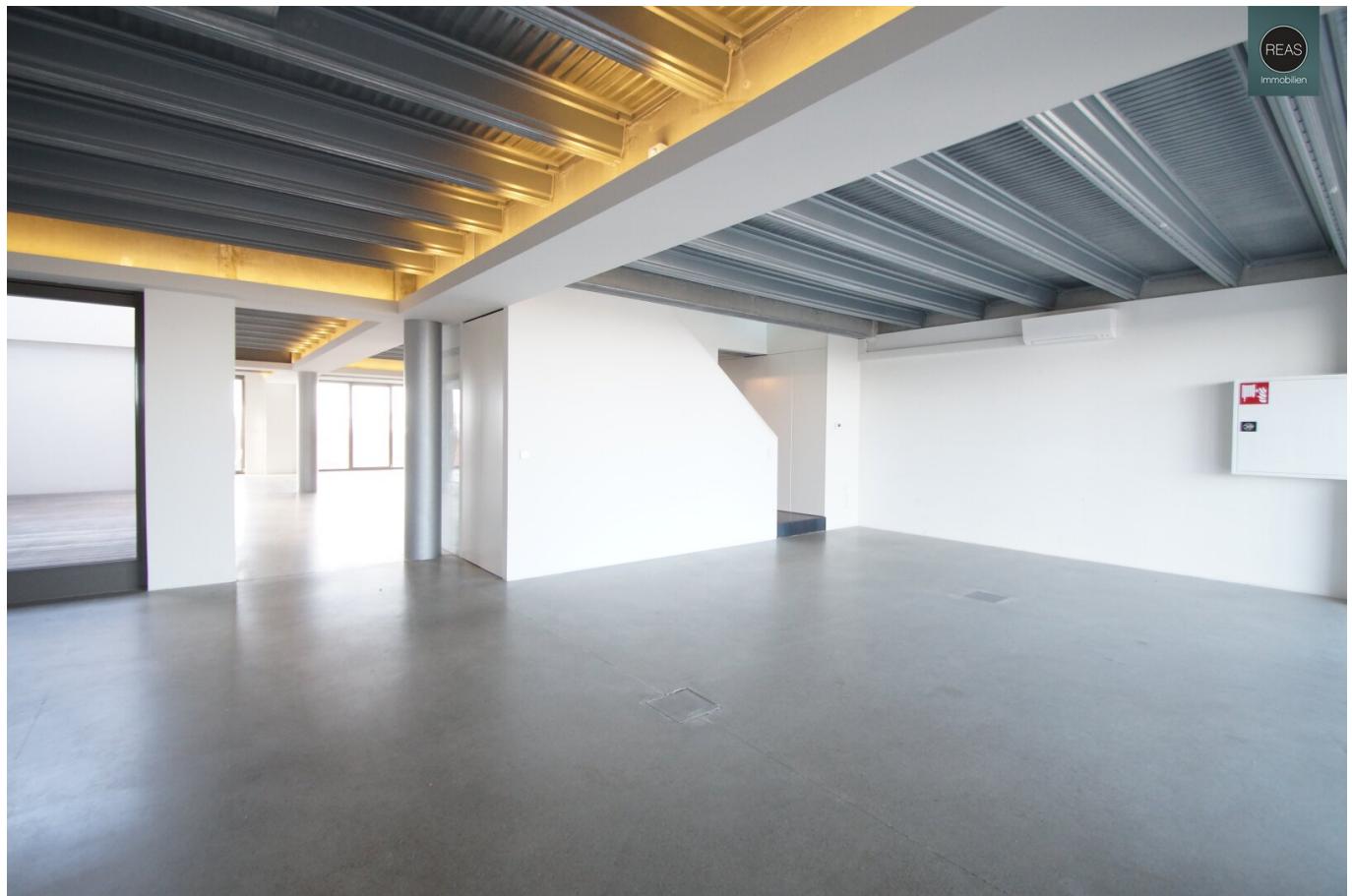




REAS  
Immobilien

REAS  
Immobilien

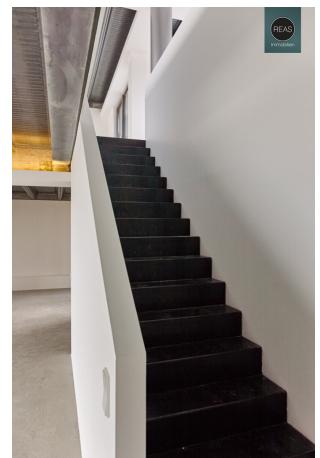
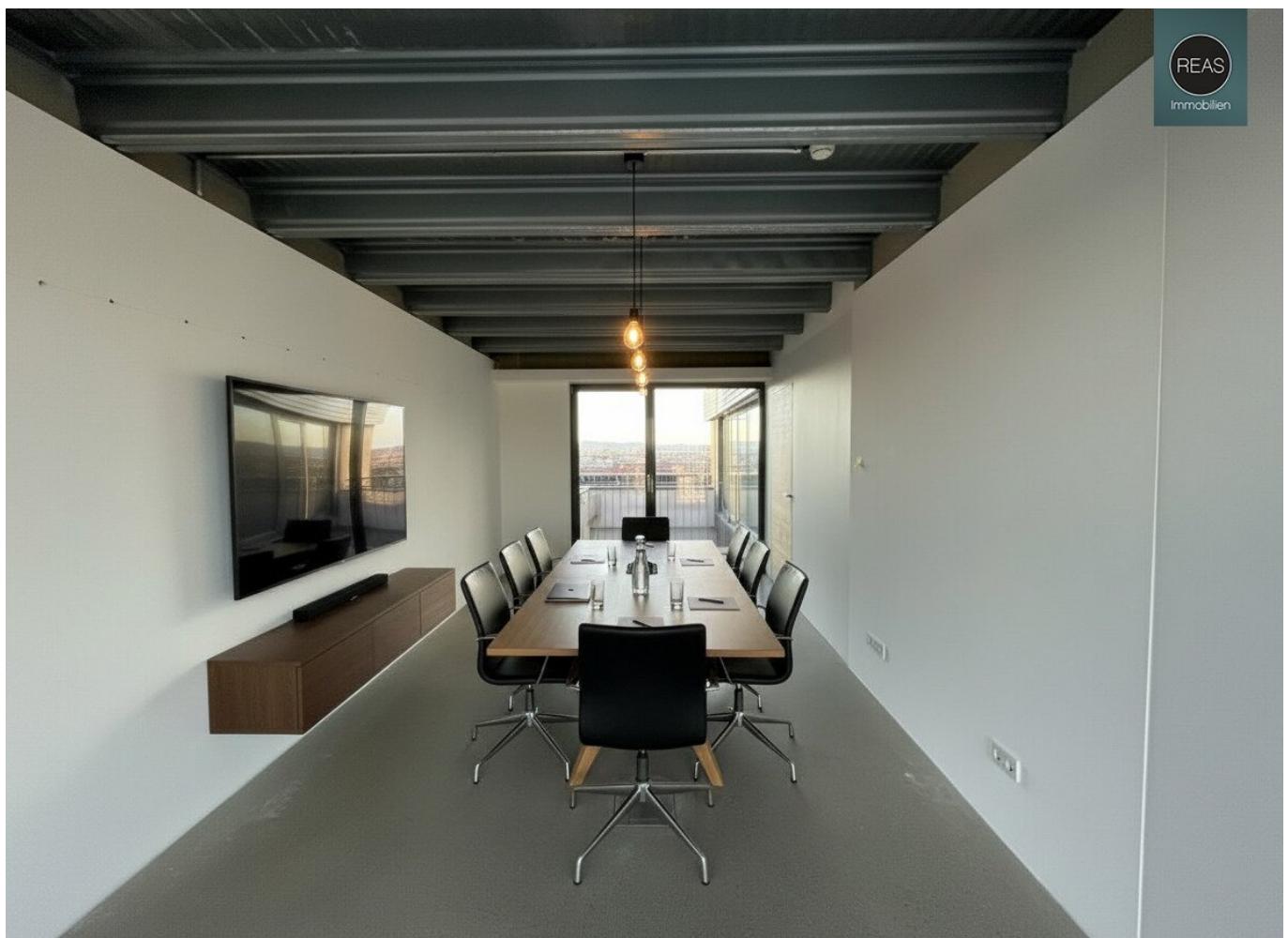














REAS  
immobilien



REAS  
immobilien



REAS  
immobilien



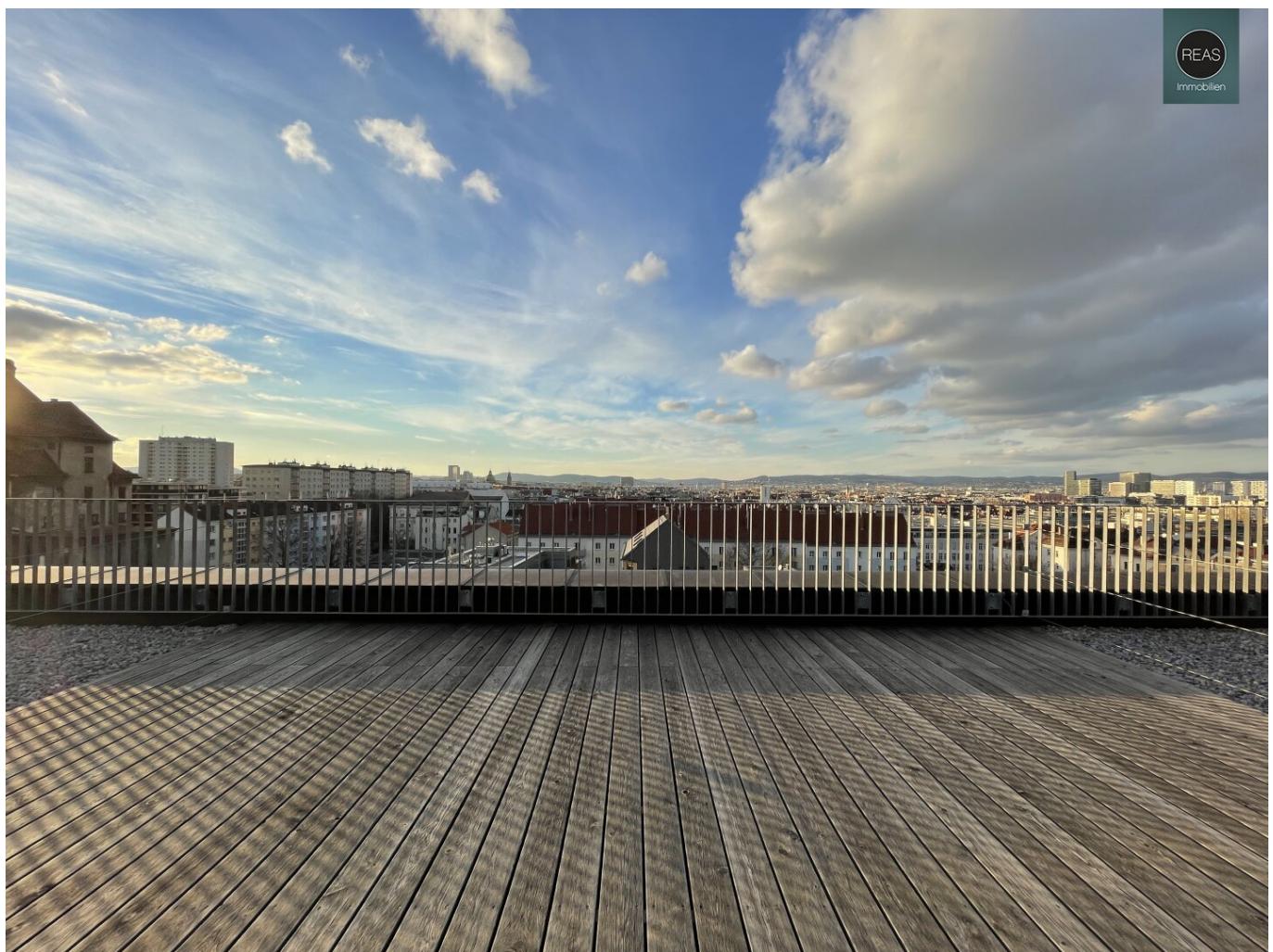
REAS  
Immobilien

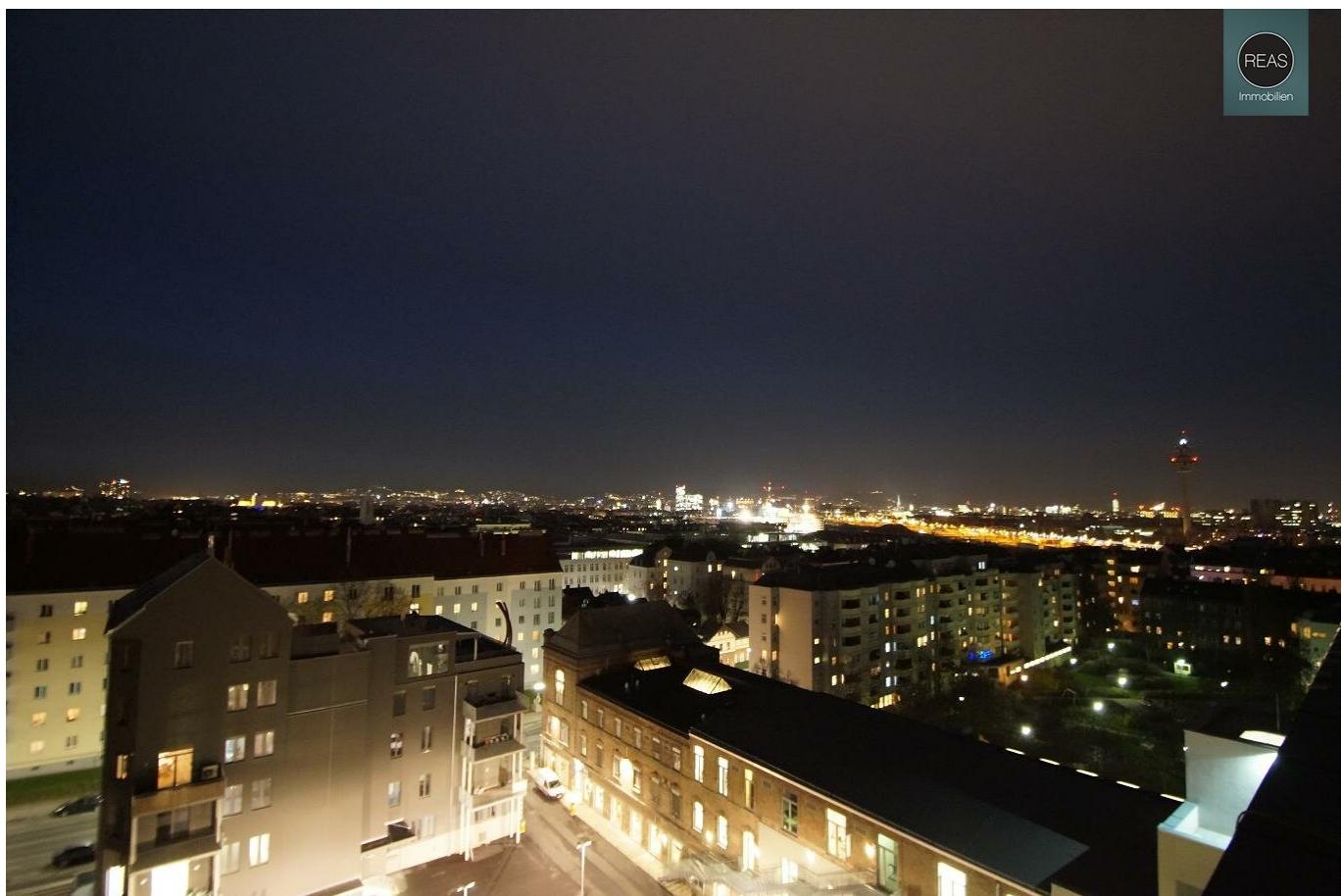


REAS  
Immobilien



REAS  
Immobilien





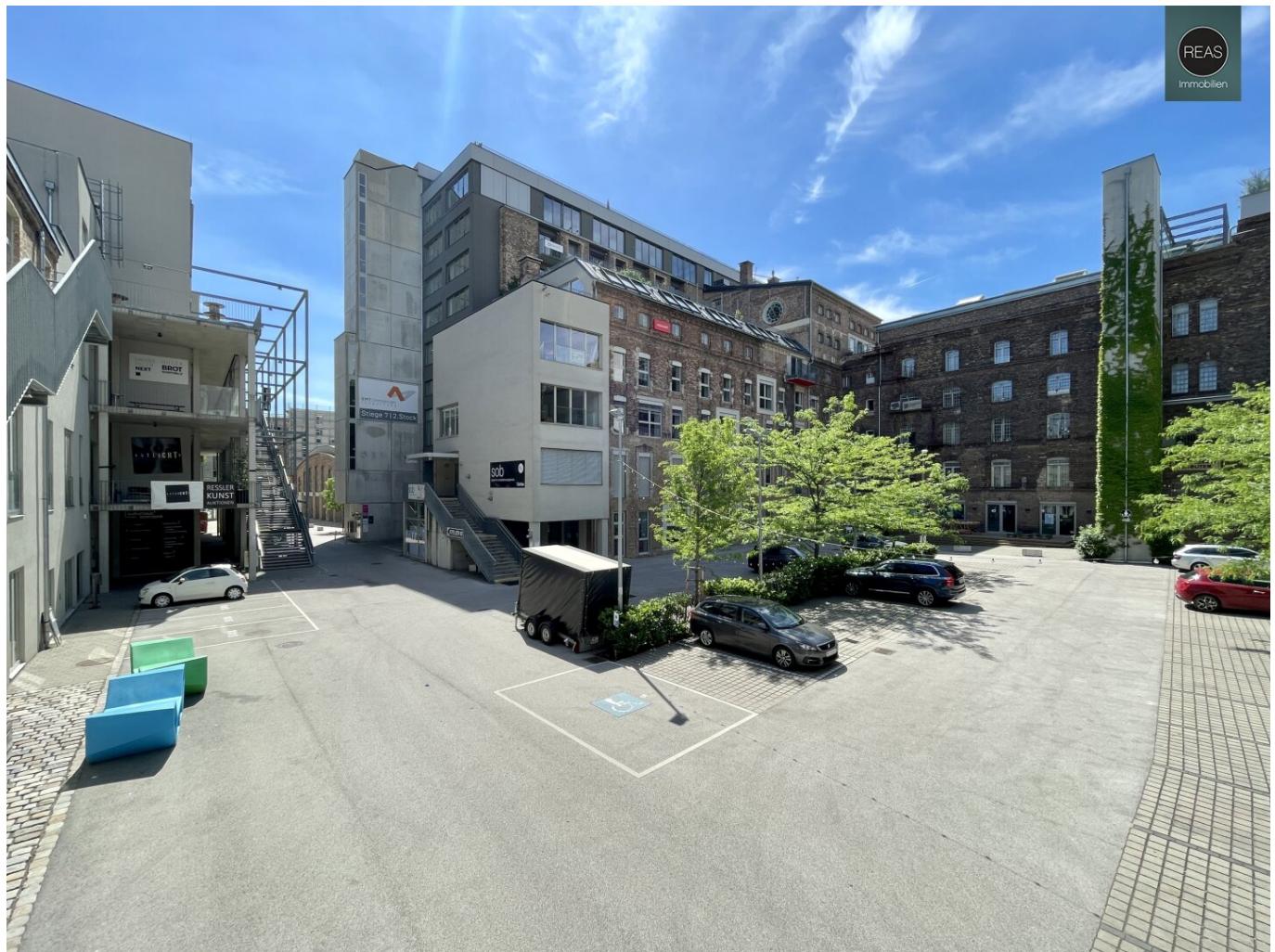
REAS  
Immobilien

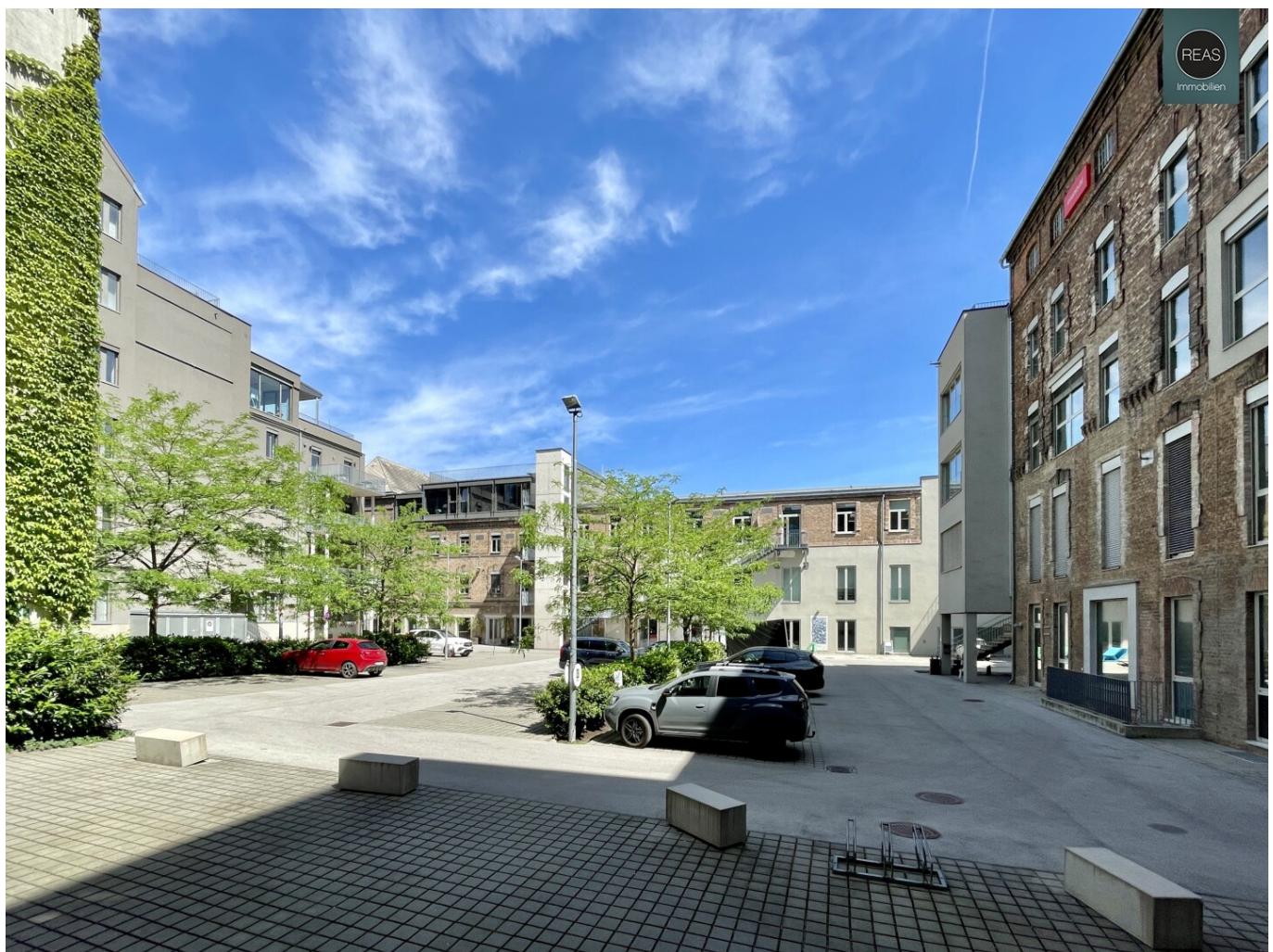


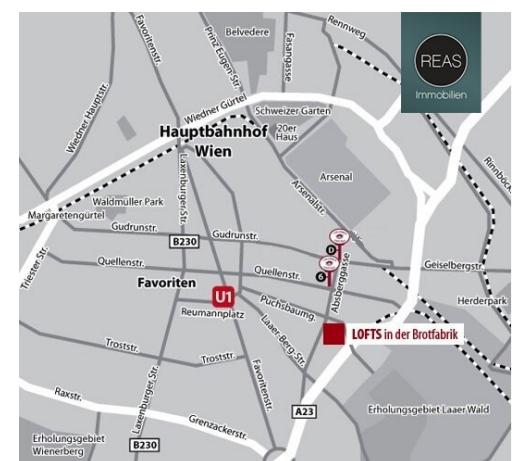
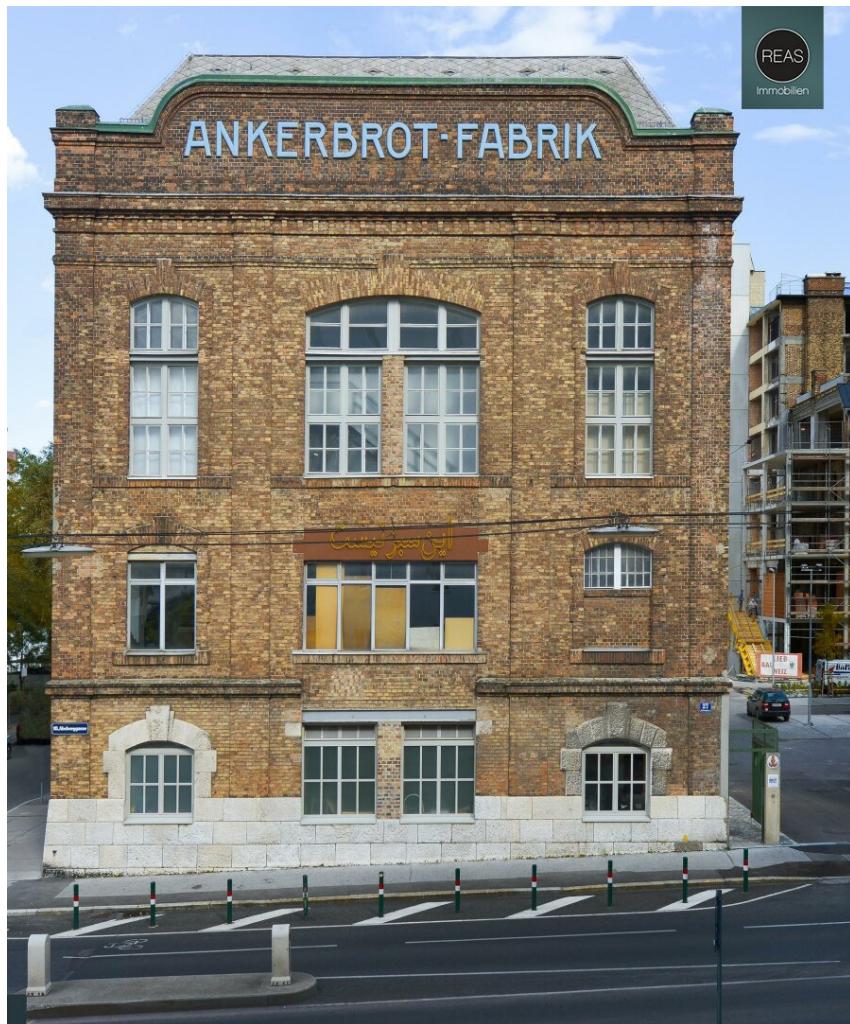
REAS  
Immobilien



REAS  
Immobilien



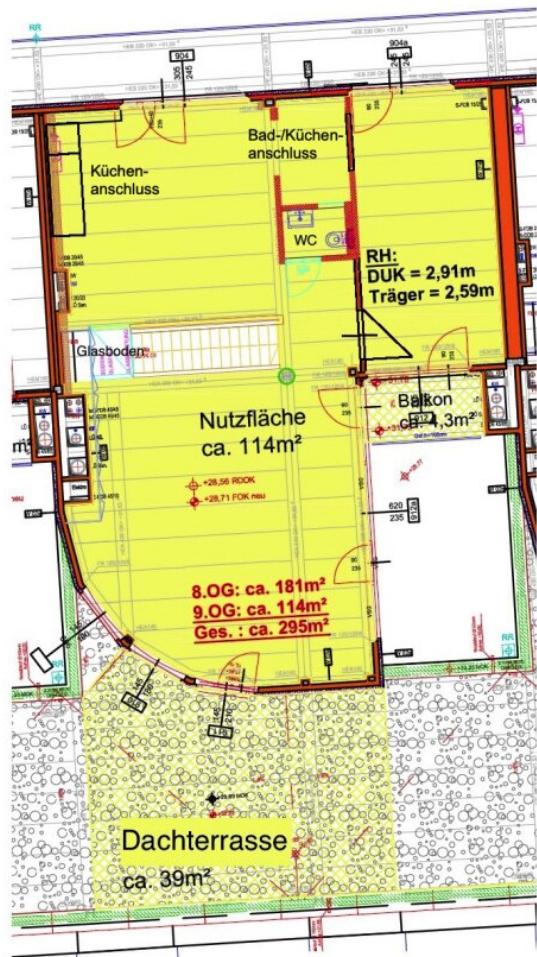
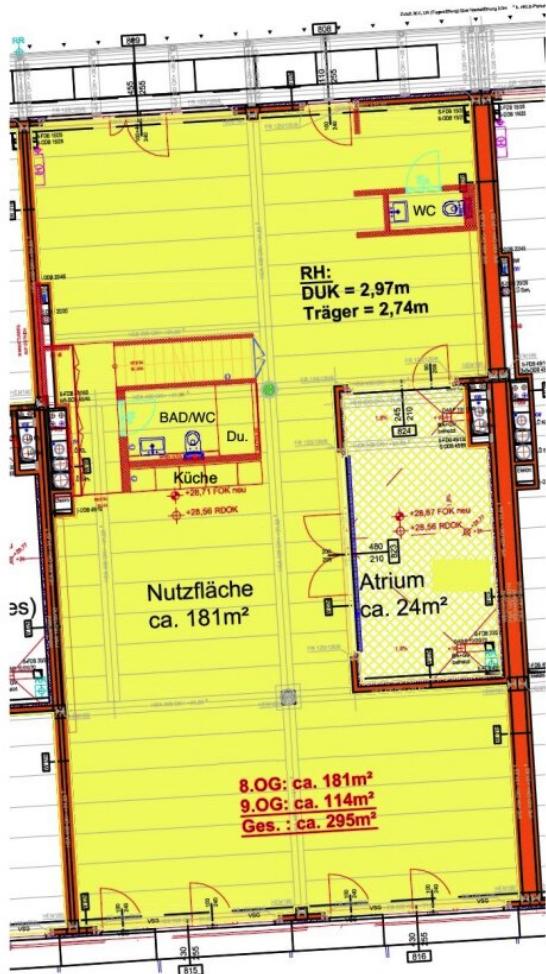




## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!

## 8. Stock



## Planskizze

## 8. Stoc

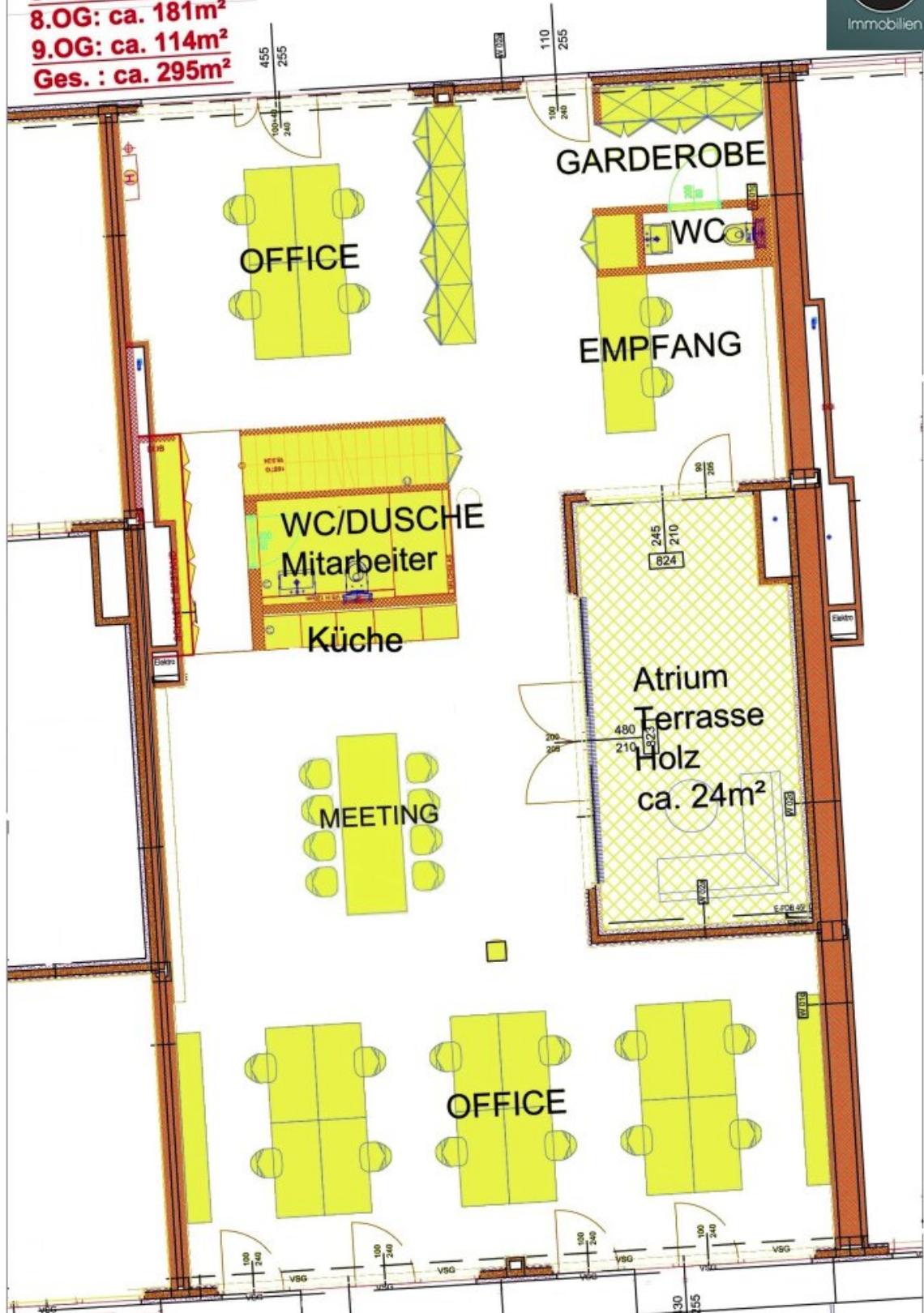
REAS  
Immobilien

**SKYLOFT**

**8.OG: ca. 181m<sup>2</sup>**

**9 OG: ca. 114m<sup>2</sup>**

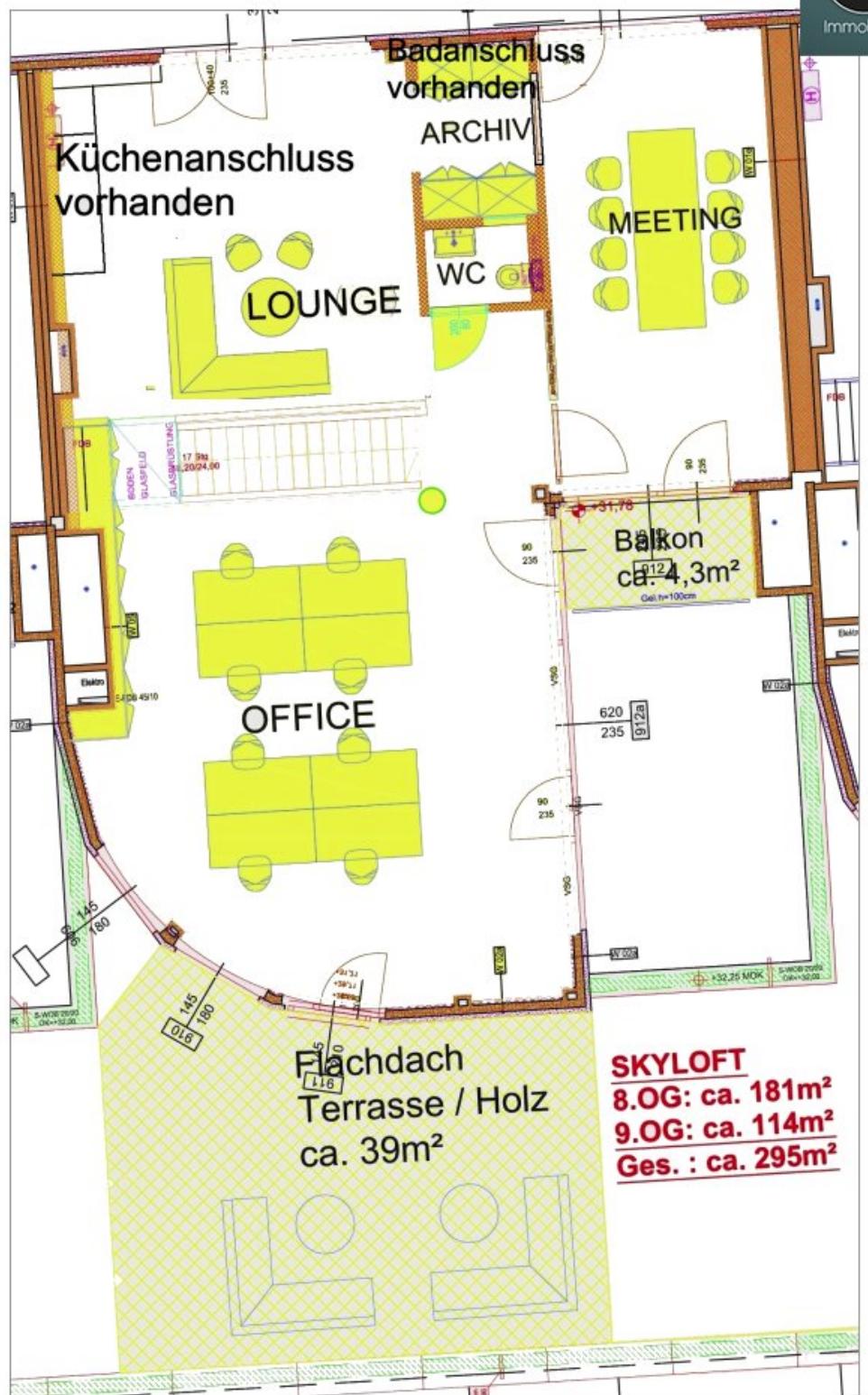
**Ges. : ca. 295m<sup>2</sup>**



## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!

9. Stoc



## Objektbeschreibung

**In einem hochwertig und komplett sanierten Hochhaus in der Brotfabrik Wien gelangt nun eines der schönsten Lofts des Projektes zum Verkauf!**

Auf dem höchsten Gebäude des Kreativ-Areals sind 4 einzigartige SKYLOFTS entstanden. Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein Maisonette Loft mit 2 Ebenen, 2 Terrassen und 1 Balkon im komplett neu errichteten Dachgeschoß!

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 verfügt über einen gehobenen Standard inkl. hochwertigem Estrichboden, Fußbodenheizung, Klimatisierung, Bodensteckdosen, eine ca. 25m<sup>2</sup> große Atrium-Terrasse sowie eine ca. 39m<sup>2</sup> große Panorama Terrasse und ein Balkon im 9. Stock, große Panorama-Aluminium-Fenster inkl. elektrischer Außenjalousien, optimale Belichtung und den besten Blick der Brotfabrik Wien über die ganze Stadt!

Eine hochwertige Einbauküche inkl. aller Geräte (Backofen, Herd, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühlschrank), 2 getrennte WC's samt Waschbecken, ein großzügiges Duschbad samt extra WC, indirekte LED Beleuchtungen sowie ein EDV - Serverplatz samt Leerverrohrung und teilweiser IT Verkabelung im gesamten Loft sind ebenfalls vorhanden.

Das Loft ist in beiden Ebenen (8. + 9. Stock mittels Lift barrierefrei zugänglich. (Neuer Lift vorhanden, Tragkraft 1000kg, Euro-Paletten-geeignet)

PKW Stellplätze sind direkt in der hauseigenen Garage für das Loft reserviert und können extra angekauft werden. Die Konditionen hierfür sind noch zu verhandeln.

**Kaufpreis** zzgl. 20% Ust. (Netto € 1.664.300,- zzgl. 20% Ust € 332.860,- = Brutto € 1.997.160,-)

**Öffentliche Verkehrsmittel:** U1 Reumannplatz (ca. 10min zu Fuss), Straßenbahn D, 11 & 6 (ca. 2min zu Fuss), U3 Enkplatz (4 Stationen mit der Straßenbahn 6)

**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) - <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