

**Loft mit hochwertiger Ausstattung in ehem. Kornspeicher  
der Brotfabrik Wien! Stellplatz verfügbar!**



**Objektnummer: 3809**

**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>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	142,37 m²
<b>Bürofläche:</b>	142,37 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	217,78 €
<b>Heizkosten:</b>	100,11 €
<b>USt.:</b>	74,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



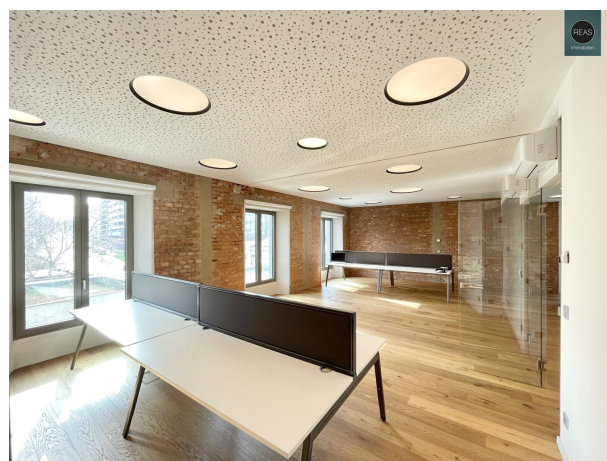
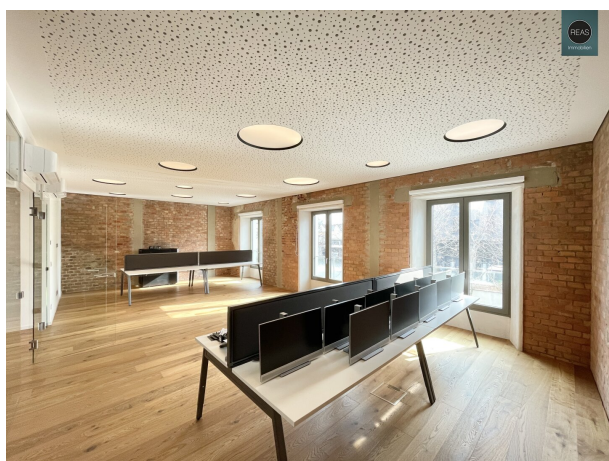
### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

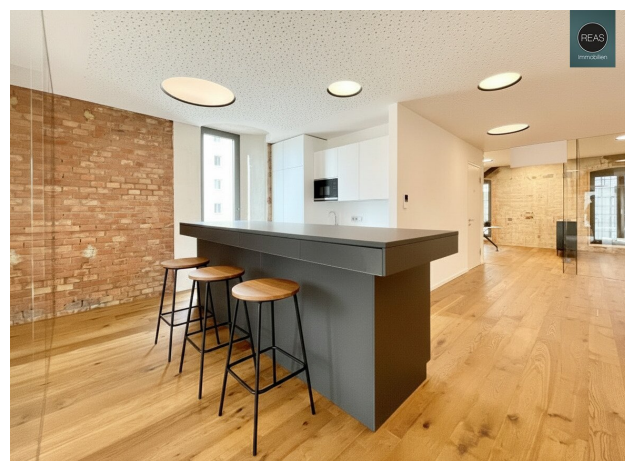
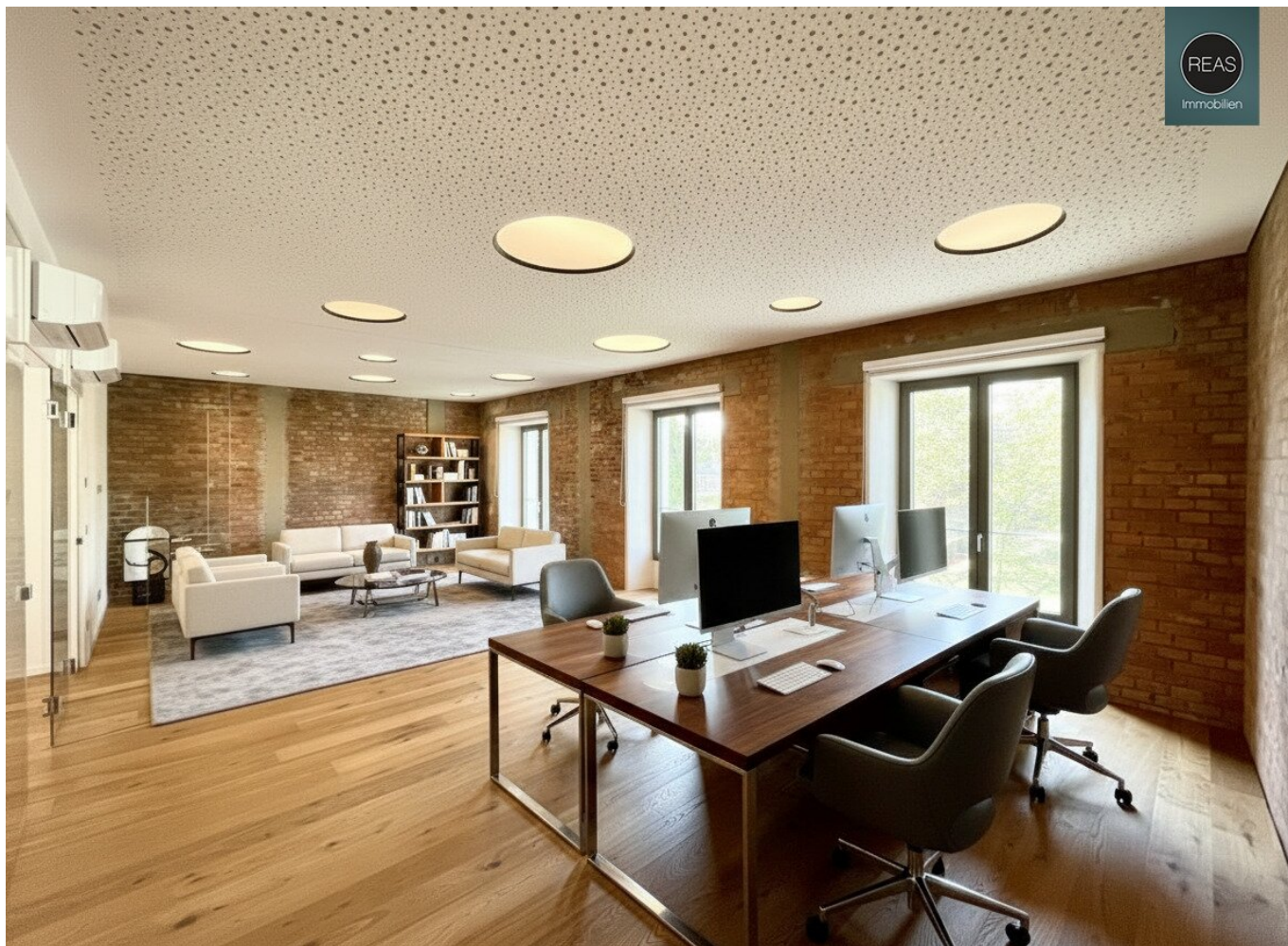
















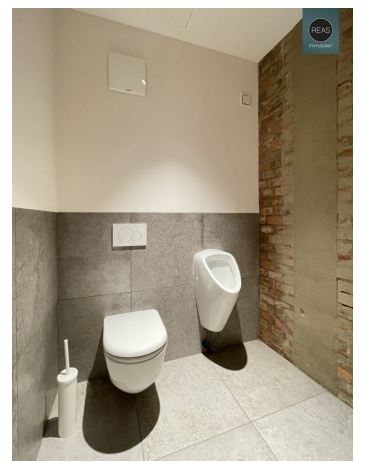


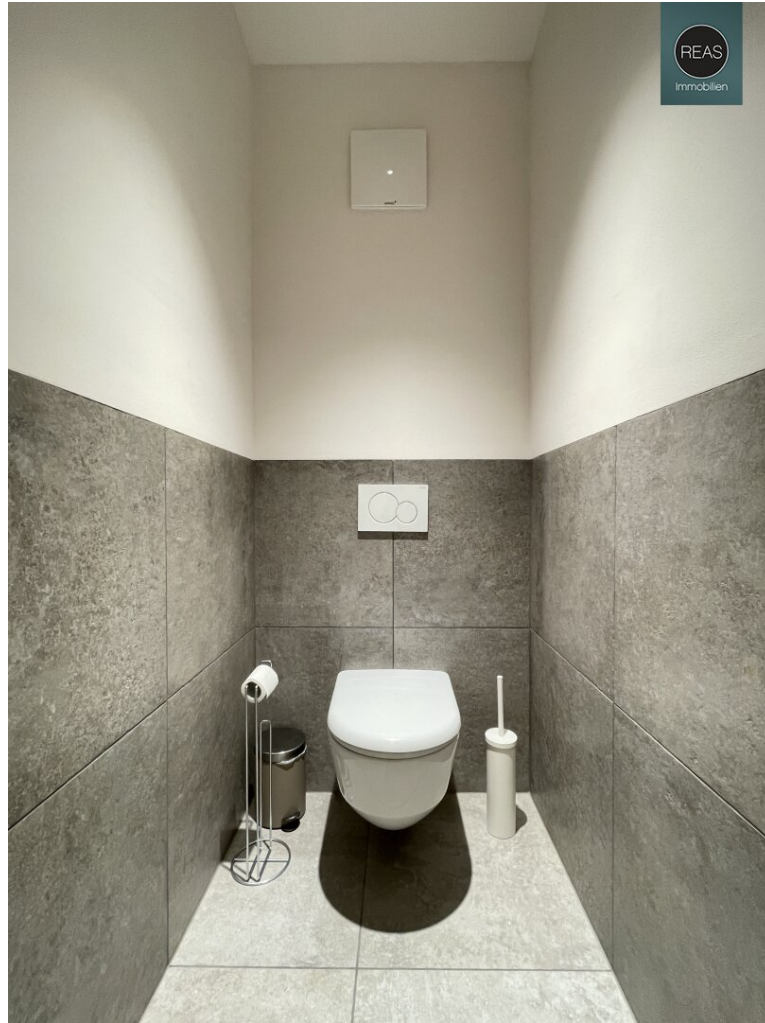




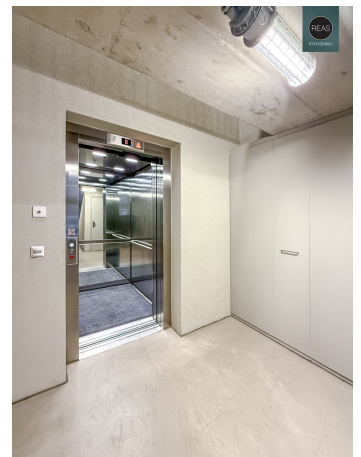


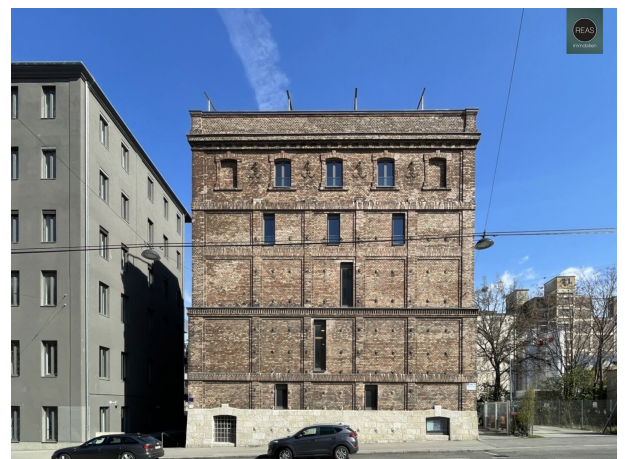
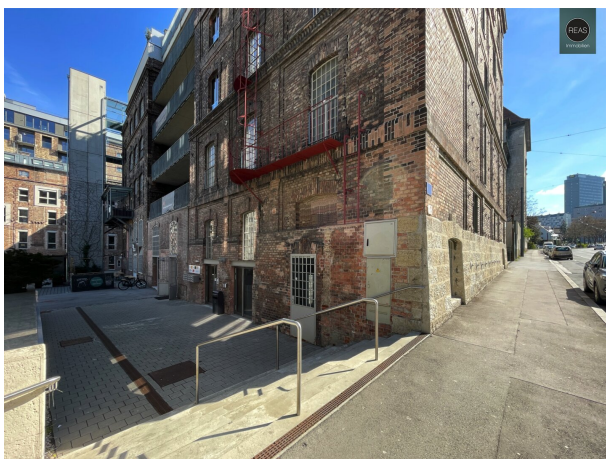












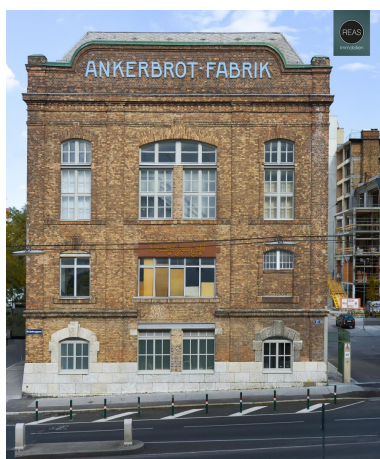




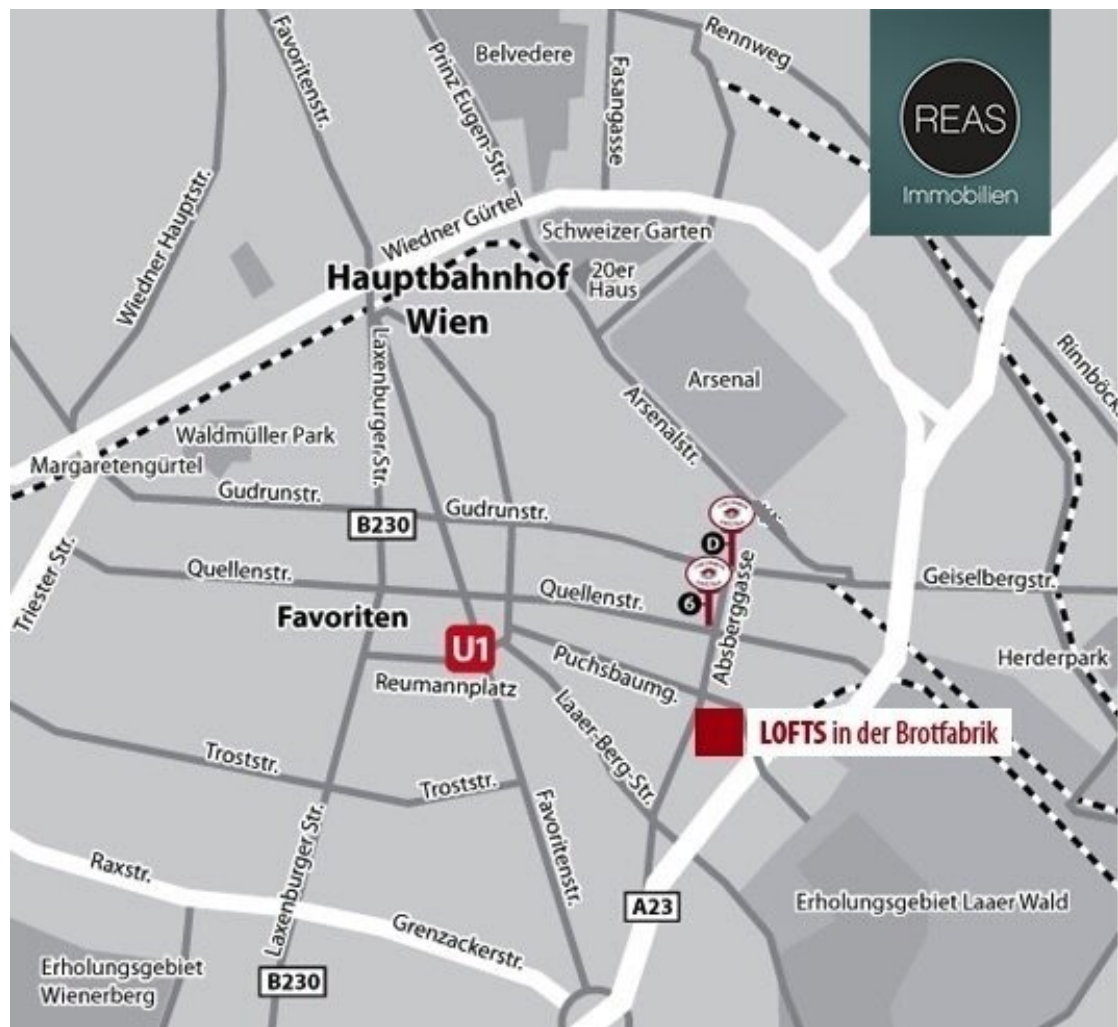




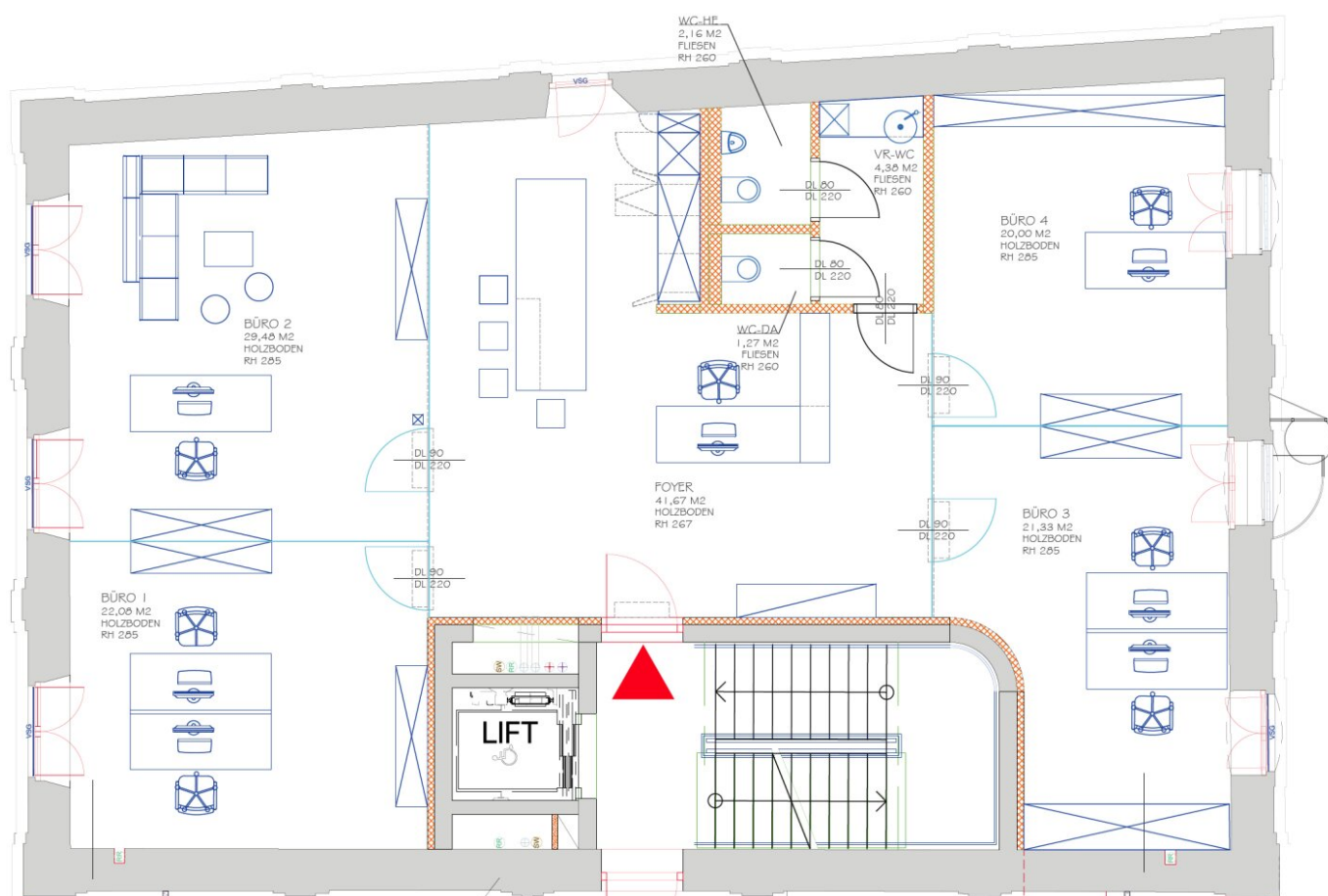


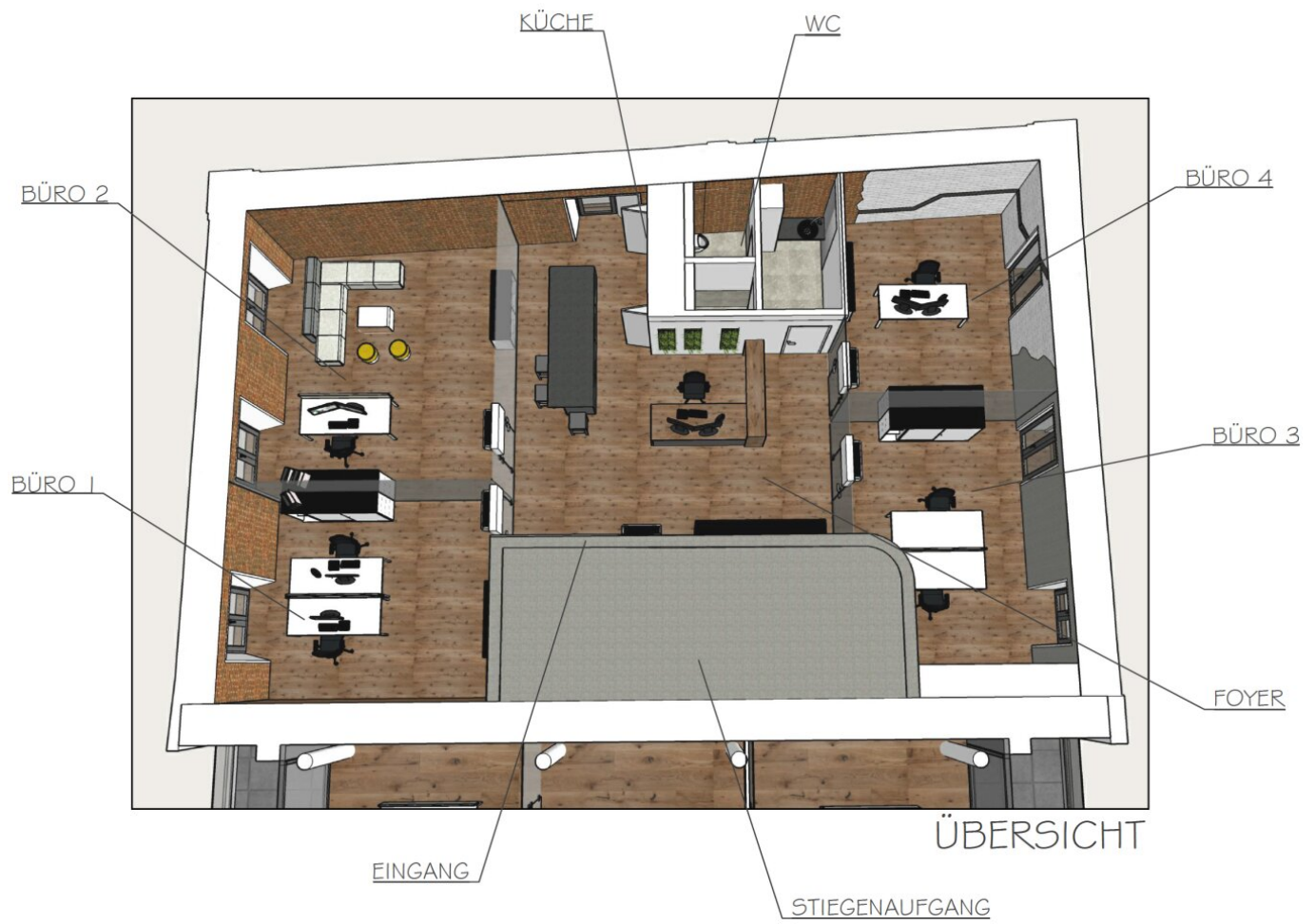














## Objektbeschreibung

**In einem hochwertig und komplett sanierten Haus in der Brotfabrik Wien gelangt ein Loft zum Verkauf. Das einzigartige Loft befindet sich in einem ehemaligen Kornspeicher mit historischer Backsteinfassade! Auch im inneren des Lofts sind die Ziegelwände erhalten geblieben. Entstanden ist eine zeitlose und einmalige Immobilie mit bester Ausstattung!**

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, Showrooms, Galerien, Privatschulen und Büros im Kreativbereich.

Die auf den Fotos teilweise abgebildeten Büromöbel sind nicht inkludiert.

### **Raumaufteilung:**

- 1 Großer Raum, ideal als Foyer, Empfangsbereich oder Open-Office inkl. äußerst hochwertiger Einbauküche (inkl. Mikrowelle, Kühlschrank, Geschirrspüler, Induktions-Kochfeld) samt Kücheninsel
- 1 WC Bereich samt Waschraum mit Waschtisch und Einbauschränk, 1 WC sowie 1 WC mit WC & Pissior
- 4 Räume, alle klimatisiert, mit eigenen Fenstern sowie mit hochwertigen Glastrennwänden und Glastüren versehen

PKW Stellplatz verfügbar. Konditionen noch zu besprechen.

**Kaufpreis** zzgl. 20% Ust. (Netto € 590.000,- zzgl. 20% Ust € 118.000,- = Brutto € 708.000,-)

**Das Loft verfügt über einen gehobenen Standard** inkl. Einbauküche vom Tischler mit allen Geräten, Einbauschränk vom Tischler sowie Naturstein Waschtisch samt Armaturen von ALAPE im WC Bereich, hochwertiger Fliesenböden in den Nassräumen sowie Echtholz-Parkettböden in allen übrigen Räumen, Glastrennwände/Glastüren, moderne Klimatisierung in allen Räumen, Fussbodenheizung (Fernwärme), beste Akustik durch Einsatz von Akustikdecken sowie durch Konservierung der Ziegelmauern, bildschirm-gerechte Beleuchtung in der Decke integriert, EDV Verkabelung, Video-Gegensprechanlage, 3-Fach verglaste Aluminium-Isolier-Fenster, Sonnenschutz Rollos auf der Südseite, uvm.

## **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

## **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 BGBl. 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