

**Atelier, Schauraum, Ausstellungsfläche oder Büro -
AUSSERGEWÖHNLICHES LOFT mit Terrasse.**



Objektnummer: 3950

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	404,80 m ²
Bürofläche:	404,80 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	1.099.000,00 €
Betriebskosten:	628,47 €
Heizkosten:	299,87 €
USt.:	193,37 €
Provisionsangabe:	

39.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



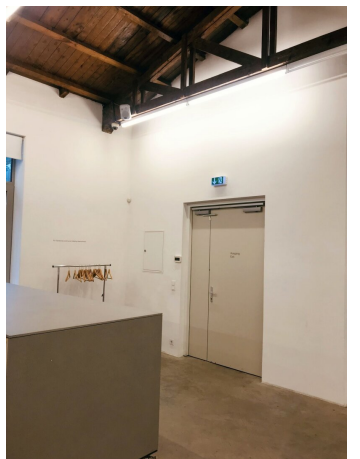
Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A













Mag. Alexandra Wagner, MSc.

Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Geschäftsführung

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01007403

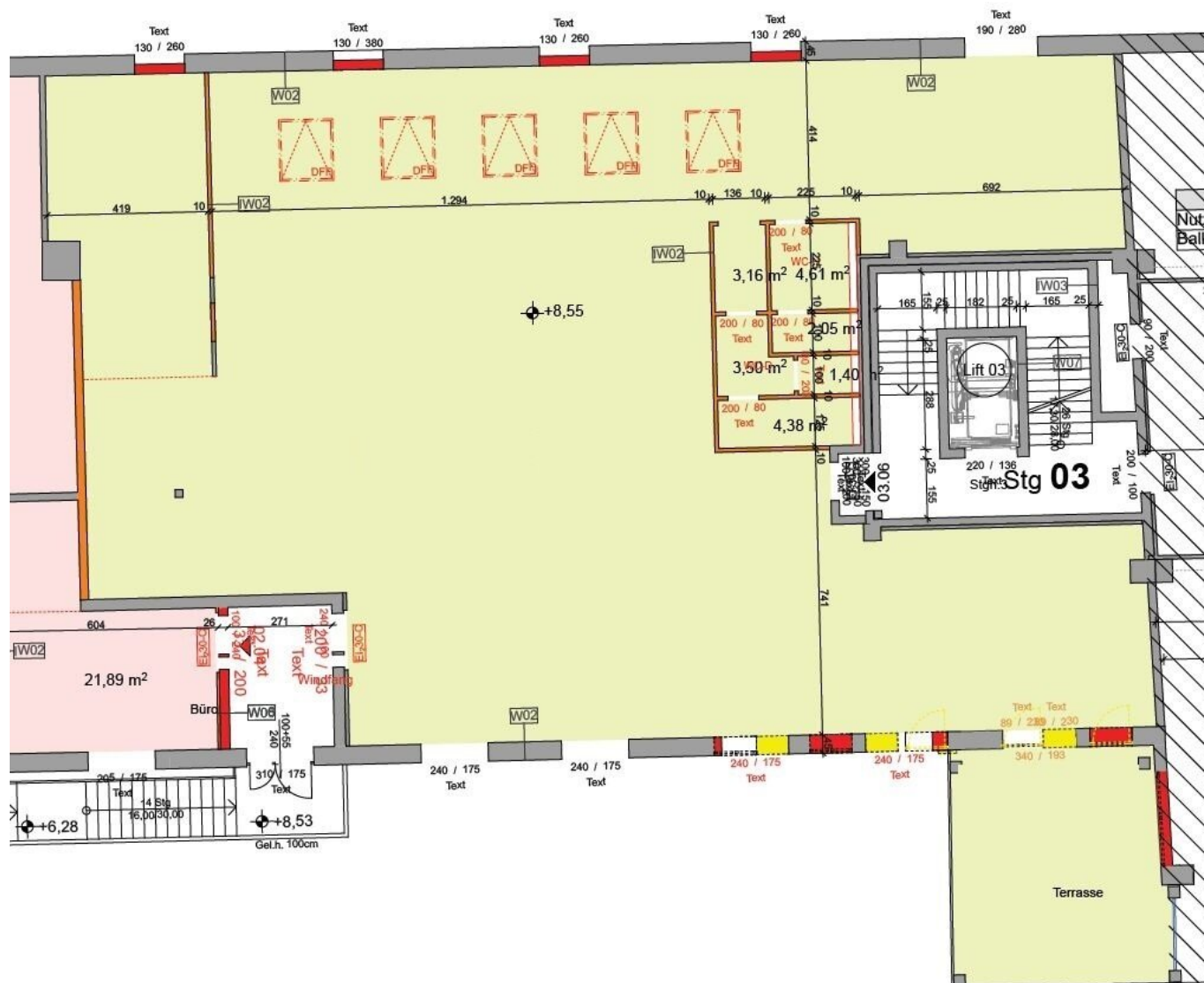
Treuhänder-Nummer

46762v

Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2025



Objektbeschreibung

Zur Verkauf gelangt ein im **2. Liftstock gelegenes extravagantes LOFT, das sich in einem modern, sanierten Backsteingebäude-Arial** befindet. Die Backsteingebäude gehen teilweise auf das Jahr 1891 zurück. Die ehemals größte Brotfabrik Europas hatte hier ihren Standort. Der gesamte Gebäudekomplex wurde saniert, teilweise mit Zu- und Aufbauten versehen und zu einem **pulsierenden Standort für Kunst, Kultur bis hin zu Architektur und Medien bzw. Werbung.**

Das LOFT bietet Raum für Ideen, Kreativität und Blick bis in die Holzdachkonstruktion. Große, moderne Fenster geben viel Licht.

Hier können Sie sich entfalten und ihr Business erfolgreich voranbringen.

Raum & Individualität - Der LUXUS der Neuzeit!

Kaufpreis:

1.099.000,00 zzgl. 20% Ust.

Ausstattung:

>>> Außergewöhnliche Dachkonstruktion

>>> Deckenbeleuchtung an der Balkenunterkonstruktion (ca. auf 3,80 RH)

>>> Fußbodenheizung

>>> Öffenbare, neue Fenster sowie Dachflächenfenster

>>> große, südseitige Terrasse

>>> Raumhöhe: von 3,80 bis 5,60 m

>>> Damen-WC inkl. Dusche sowie Herren-WC mit Pissuar

>>> Alarmanlage

>>> 2 Eingänge

>>> Personenaufzug für den barrierefreien Zugang

Gute Infrastruktur & Verkehrsanbindung:

>>> **U1 Reumannplatz**

>>> **U1 Troststraße** fußläufig 800m entfernt

>>> Straßenbahn 6 Station "Absberggasse"

>>> Restaurant am Arial

>>> Wr. Hauptbahnhof und BahnhofCity mit 80 Shops auf zwei Ebenen sowie Gastro -> 3 U-Bahnstationen entfernt

>>> Verteilerkreis Favoriten/Südosttangente

Stellplatz am Arial: Bei Bedarf besteht die Möglichkeit einen Stellplatz am Areal zusätzlich zu erwerben. Details auf Anfrage.

Warum Ihre Investition in Immobilien hervorragend angelegt ist?

Anlegen in Immobilien ist eine der ältesten Formen der Kapitalanlage. Im Gegensatz zu den wechselhaften Finanzmärkten zeichnet sich die Immobilienveranlagung gerade in Zeiten der Finanzkrise, hoher Inflation und der Angst vor größerer Geldentwertung durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ihr persönlicher Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

+43 664 601 05 165

www.anobis.at

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