

Klimatisiertes Loft in der Brotfabrik Wien!



Objektnummer: 4140

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Nutzfläche:	147,89 m ²
Bürofläche:	147,89 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Kaltmiete (netto)	1.183,12 €
Kaltmiete	1.407,02 €
Miete / m²	8,00 €
Betriebskosten:	223,90 €
USt.:	281,40 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



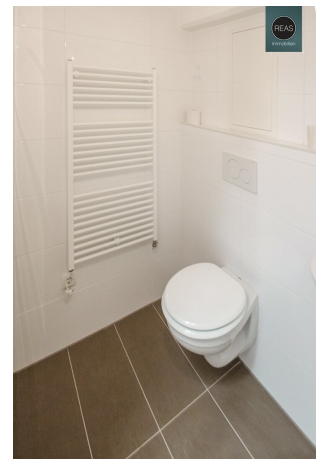
REAS Immobilien

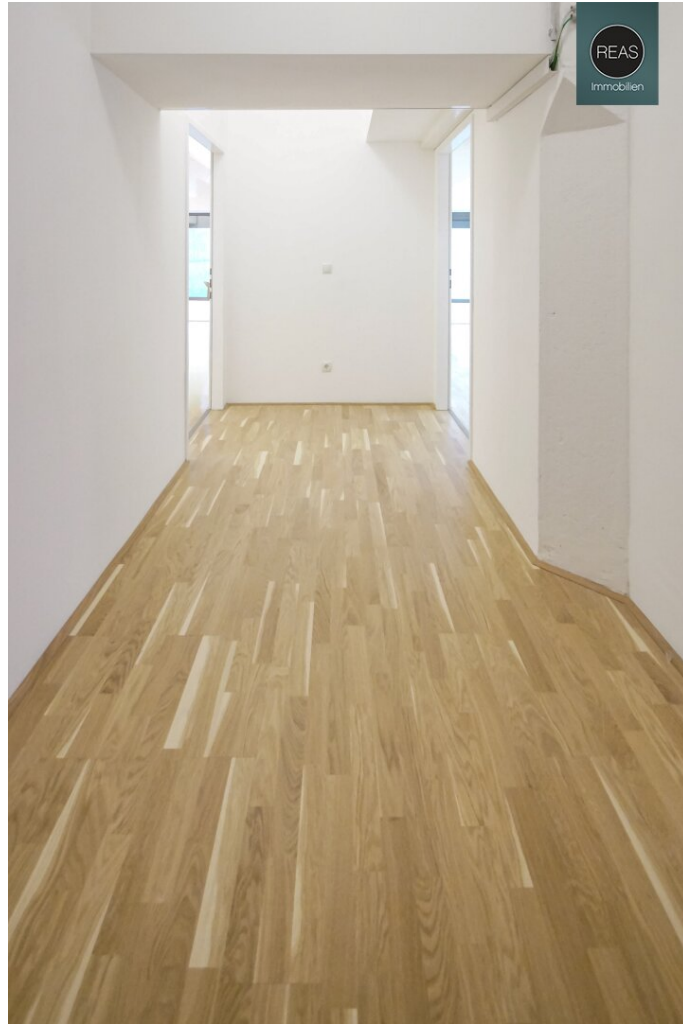
REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7









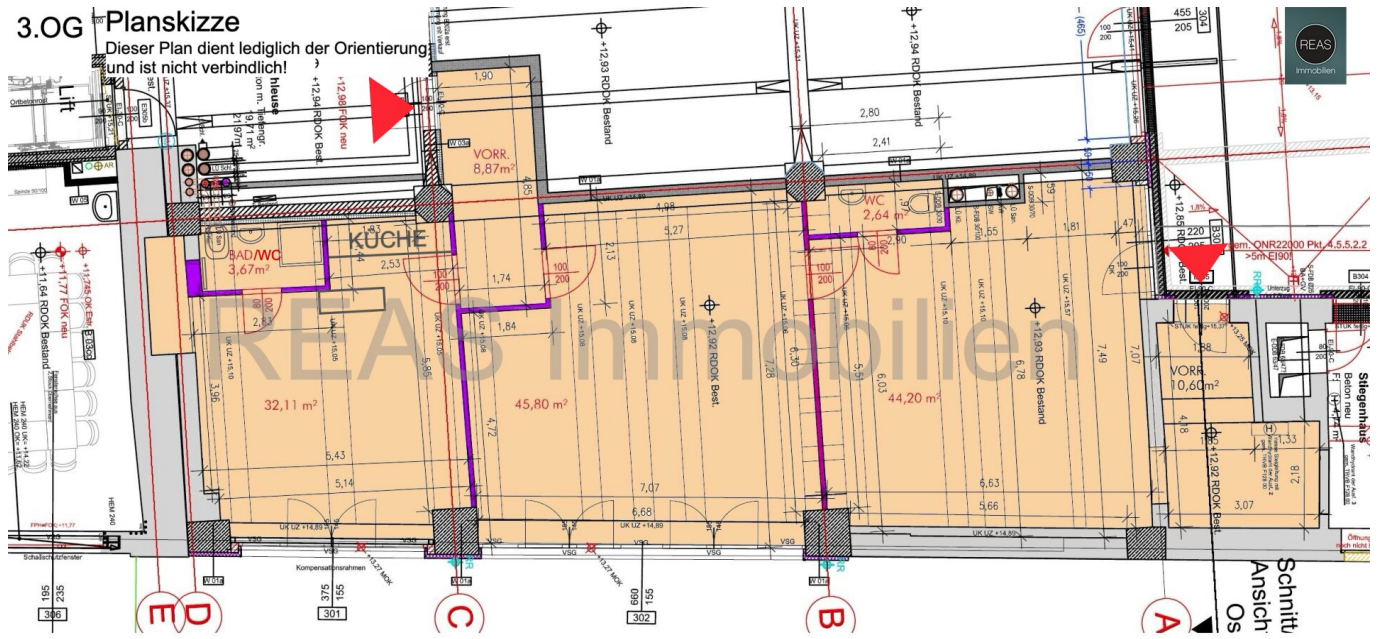






3.OG Planskizze

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 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, welches sich im 3. Stock mit Lift befindet, bietet vielseitige Verwendungsmöglichkeiten. Unter anderem kann es als repräsentativer Firmensitz mit modernen Loft - Büroflächen, Atelier- und Ausstellungsräume, Galerie und Kunstraum, Showroom etc. verwendet werden.

Raumaufteilung:

- 2 Vorräume
- 1 Zimmer mit Einbauküche inkl. Geräte
- 2 Zimmer
- 1 BAD/WC mit WC, Dusche, Waschbecken und Handtuchheizkörper
- 1 WC mit WC und Waschbecken
- PKW Stellplätze nach Verfügbarkeit. Die Konditionen hierfür sind noch zu besprechen.

Das Loft verfügt über einen gehobenen Standard inkl. hochwertigem Parkettboden, elektrische Aussenjalousien, Fernwärme-Heizung, Klimatisierung, EDV Verkabelung, Aluminium-Therme-Fenster, Dusche, Einbauküche, uvm.

Erreichbar ist das Objekt barrierefrei über zwei Personenaufzüge welche je eine Tragkraft von

1000kg haben und Euro-Paletten geeignet sind. Das Loft verfügt über 2 Eingänge.

Miete

Miete Netto € 8,-/m2 zzgl. BK zzgl. 20% Ust / Monat

Miete Netto € 1.183,12 zzgl. BK Netto € 223,90 = Netto Gesamt € 1.407,02 zzgl. 20% Ust. € 281,40 = Brutto Gesamt € 1.688,42 / Monat

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

Betriebskosten-Heizung derzeit Netto € 156,86 zzgl. 20% Ust € 31,37 = Brutto € 188,23 / Monat

Betriebskosten-Kaltwasser derzeit Netto € 15,79 zzgl. 20% Ust. € 3,16 = Brutto € 18,95 / Monat

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

Befristung: Dauer noch zu besprechen. Langfristige Mieter erwünscht. Kein Eigenbedarf.

Kaution: Höhe noch zu verhandeln.

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 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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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