

## Lichtdurchflutetes Loft mit Galerieebene



**Objektnummer: 55301**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand - Inh.  
Gerald Frank**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis         |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien             |
| Nutzfläche:                   | 148,00 m²             |
| Zimmer:                       | 1,50                  |
| WC:                           | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | D 106,40 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,48                |
| Kaltmiete (netto)             | 2.440,28 €            |
| Kaltmiete                     | 2.440,28 €            |
| Miete / m²                    | 16,49 €               |
| USt.:                         | 488,06 €              |
| Provisionsangabe:             |                       |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

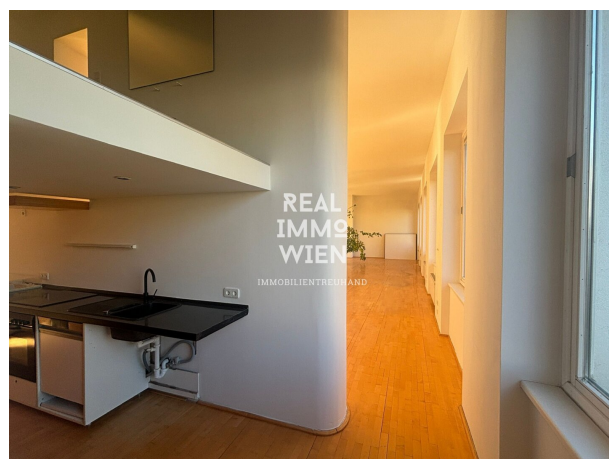
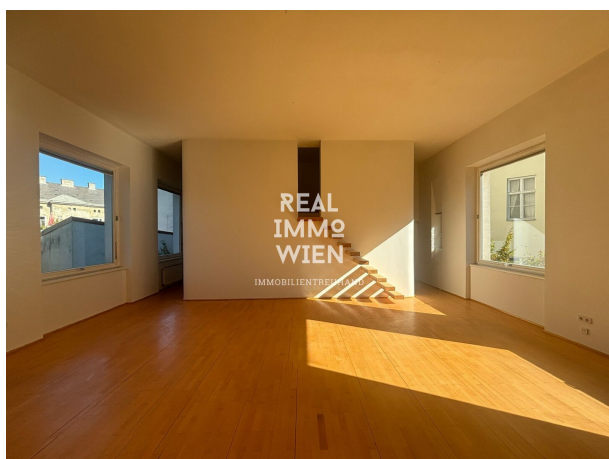
## Ihr Ansprechpartner

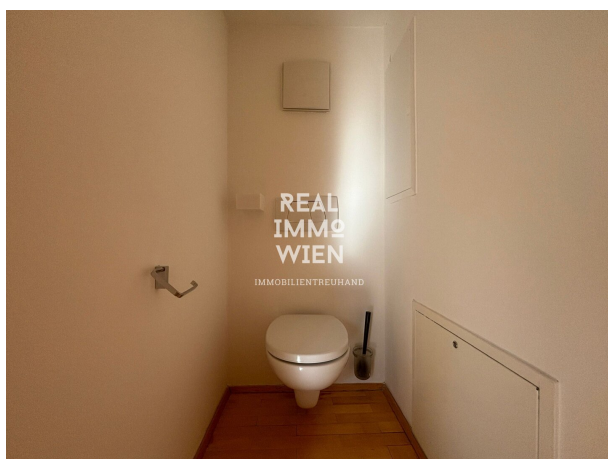


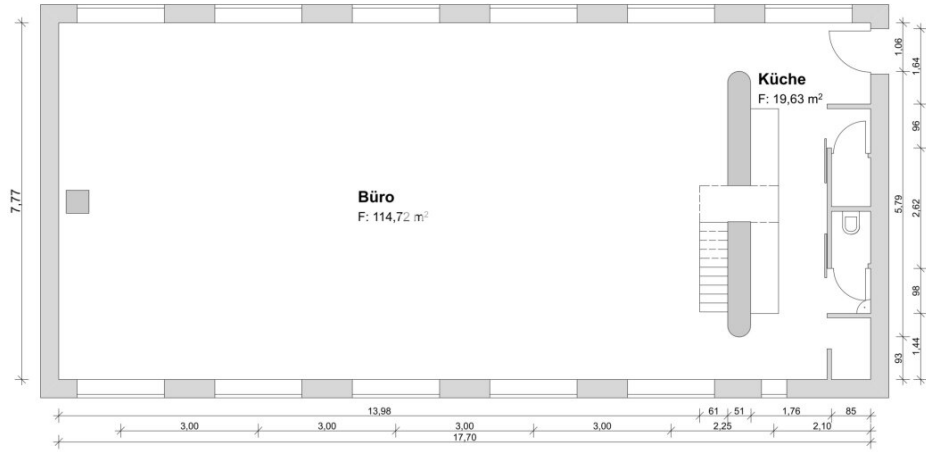
### Maruf Saltaji

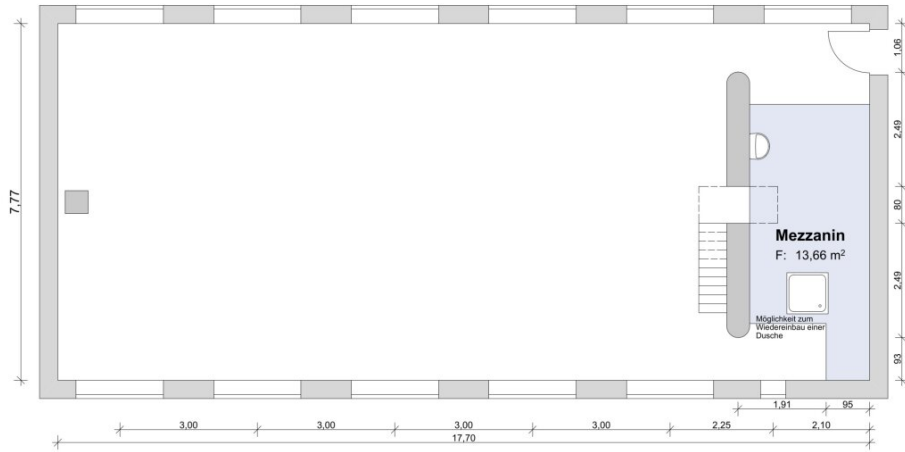
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +43 15120488  
H +43 66499524938









## Objektbeschreibung

Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.

360°- 3D Besichtigung **Link:**

<https://my.matterport.com/show/?m=Pg6w6NrUU19>

Zur Vermietung gelangt ein außergewöhnliches **Loft mit einer Fläche von rund 148 m<sup>2</sup>**, das durch seine offene Raumgestaltung, hohen Decken und die gelungene Kombination aus Industrie-Charme und modernem Design überzeugt.

Dank der **hohen Dachkonstruktion** wurde eine **zweite Ebene (Galerie)** geschaffen, die über eine moderne, stilvolle **Treppe** erreichbar ist. Dieser zusätzliche Bereich eignet sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Rückzugszone und verleiht dem Loft ein großzügiges und einzigartiges Raumgefühl.

Die großen **Fensterflächen** lassen viel Tageslicht herein und bieten einen wunderschönen **Blick in den begrünten Innenhof**, wodurch eine ruhige und angenehme Atmosphäre entsteht.

Das Loft verfügt über **zwei Abstellräume – einen innerhalb des Objekts** sowie **einen weiteren zusätzlichen Abstellraum im Stiegenhaus**. Somit steht ausreichend Stauraum zur Verfügung.

Die **Heizung erfolgt voraussichtlich über Fernwärme**, eine **Lüftung ist nicht vorhanden**. Der **Einbau einer Klimaanlage** ist nach Absprache auf eigene Kosten möglich.

Die Lage zeichnet sich durch ihre **hervorragende Erreichbarkeit und gute Infrastruktur** aus. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe sowie eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person (Name, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap