

**1.000m<sup>2</sup> Nutzfläche | gesamtes Betriebsgebäude für Büro  
– Werkstatt – Produktion – medizinische Einrichtung -  
barrierefrei**



**Objektnummer: 271542193**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Adresse                | Biedermannngasse 27     |
| Art:                   | Büro / Praxis           |
| Land:                  | Österreich              |
| PLZ/Ort:               | 1120 Wien               |
| Baujahr:               | 1977                    |
| Zustand:               | Entkernt                |
| Alter:                 | Neubau                  |
| Nutzfläche:            | 1.013,00 m <sup>2</sup> |
| Kaltmiete (netto)      | 9.117,00 €              |
| Kaltmiete              | 10.567,00 €             |
| Miete / m <sup>2</sup> | 9,00 €                  |
| Betriebskosten:        | 1.450,00 €              |
| USt.:                  | 2.113,40 €              |

## Ihr Ansprechpartner

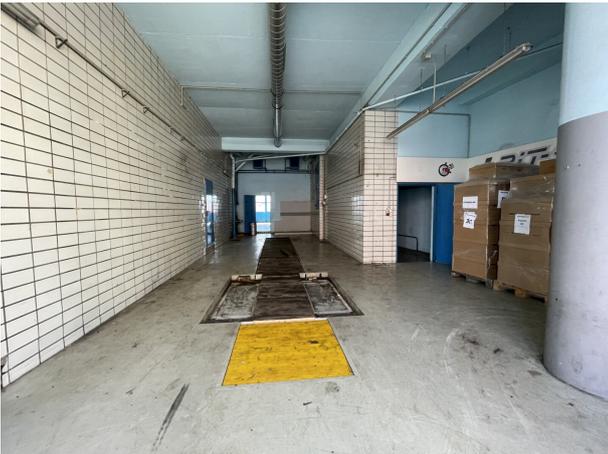
**Mag. Gregor Roesler-Schmidt**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstrasse 17/10-12  
1010 Wien

T 0664 9138099

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung gelangt ein **bestandsfreies, sanierungsbedürftiges Bürogebäude**. Das Gebäude war zuletzt von einem Träger für Behindertenarbeit angemietet gewesen. Alle Flächen sind **barrierefrei** und mittels großem Personenaufzug (1.200kg Traglast) erreichbar. Das Gebäude gliedert sich in EG, 1. OG und 2. OG. Am Flachdach ist eine Terrasse gewidmet. Ein Personenaufzug fährt alle Stockwerke inkl. Flachdach an. Der Eingang des Bürohauses befindet sich in der Breitenfurter Straße. Das Bürohaus wurde um das zentrale Stiegenhaus arrangiert wobei der zur Biedermann-gasse orientierte Bauteil freitragend errichtet wurde. Hier stehen daher zusammenhängende Flächen zur Verfügung.

Das Erdgeschoss hat eine Raumhöhe von ca 5m. Es teilt sich in drei ca. 40m<sup>2</sup> groß Serviceboxen, einem 80m<sup>2</sup> großen Büro sowie einer Werkstätte (Einfahrtstor Biedermann-gasse) mit Montagegrube sowie aufrechter Betriebsanlagene-genehmigung für KFZ-Werkstätte und kann als Werkstatt, Stellplatz, Büro oder Lagerraum verwendet werden

Im 1. und 2. Obergeschoß befindet sich je eine entkernte Bürofläche (ca. 330m<sup>2</sup> pro Stockwerk). **In Summe stehen 1.013m<sup>2</sup> Nutzfläche** zur Verfügung.

**Eine unbefristete Anmietung** ist möglich. Eine **Mietfreistellung für mieterseitige Sanierungsarbeiten** ist möglich. Auf die Möglichkeit, das Objekt zu kaufen (GmbH&CoKG, Share-Deal möglich) möchten wir hinweisen.

Das Objekt ist ideal für einen einzelnen Mieter aus den Bereichen gemeinnütziger Arbeit, Gewerbe, Produktion, Werkstatt aber auch für medizinische Einrichtungen geeignet.

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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <525m  
Apotheke <225m  
Klinik <1.225m  
Krankenhaus <1.225m

### **Kinder & Schulen**

Schule <575m  
Kindergarten <150m  
Universität <2.475m  
Höhere Schule <2.125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <25m  
Einkaufszentrum <1.350m

### **Sonstige**

Geldautomat <425m  
Bank <425m  
Post <400m  
Polizei <975m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <850m  
Straßenbahn <225m  
Bahnhof <375m  
Autobahnanschluss <800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap