

## Tolle, barrierefreie Bürofläche in Biedermannsdorf



**Objektnummer: 622**

**Eine Immobilie von Avium Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2362 Biedermannsdorf
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	5
<b>Kaltmiete (netto)</b>	745,50 €
<b>Kaltmiete</b>	859,10 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,60 €
<b>Heizkosten:</b>	142,00 €
<b>USt.:</b>	200,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.092,76 € inkl. 20% USt.

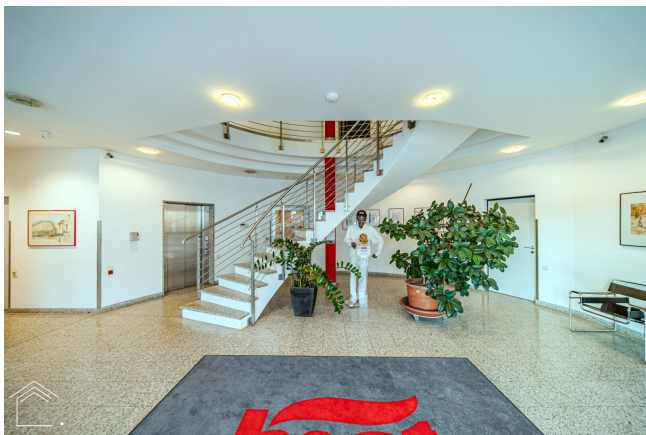
## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Rene Fänder**

Avium Real GmbH  
Larochegasse 13  
1130 Wien

H +43 680 13 31 435

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







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen außerordentliche Büro- bzw. Praxisflächen in einem Bürohaus in Biedermansdorf.

Die Büroeinheit verfügt über eine Gesamtnutzfläche welche sich auf zwei Büroräume und Vorraum samt Teeküche oder Wartebereich aufteilt. In einem weiteren Raum (ohne Tageslicht) würde der Vermieter noch eine WC-Anlage errichten. Hier besteht die Möglichkeit Ihre Wünsche nach Ihren Anforderungen umzusetzen, so wäre auch der Einbau einer Dusche möglich.

Aufgrund des barrierefreien straßenseitigen Zuganges und vier Stellplätzen vor dem Objekt, würde sich diese Büroeinheit auch als Praxis oder Behandlungsräumlichkeiten für Physiotherapeuten, Masseure etc. anbieten. Eine etwaige unechte Steuerbefreiung des Mieters stellt kein Problem dar.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit Parkplätze oder Garagen auf der Liegenschaft anzumieten.

### Kontakt:

Für weitere Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Mag. René Fänder unter [r.fuender@avium.at](mailto:r.fuender@avium.at) zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue EU-Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Mietanbotes besteht. **Eine Besichtigung ist nach wie vor unverbindlich und kostenlos!**

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3BMM zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die von uns erbrachten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Universität <8.500m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <6.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap