# \*\*\* BARRIEREFREI \*\*\* Praxis am Josefsplatz - 5 Behandlungszimmer auf 170m²



Objektnummer: 309659

**Eine Immobilie von Friends Immobilien** 

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Kaiser Franz Joseph-Ring

Art:
Land:

Büro / Praxis
Österreich
PLZ/Ort:
2500 Baden

Baujahr:1899Zustand:GepflegtAlter:AltbauWohnfläche:170,00 m²Nutzfläche:190,00 m²

Zimmer: 6 WC: 2 Balkone: 2

**Keller:** 4,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: D 130,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 2,40

**Kaufpreis:** 485.000,00 €

**Betriebskosten:** 262,01 € **USt.:** 61,35 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



**Maximilian Sostar** 

**BESTLIST Immobilien** 









































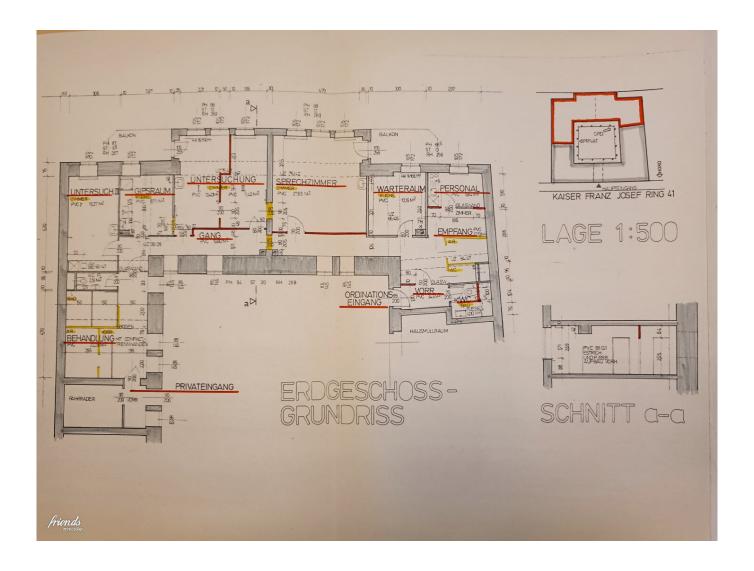


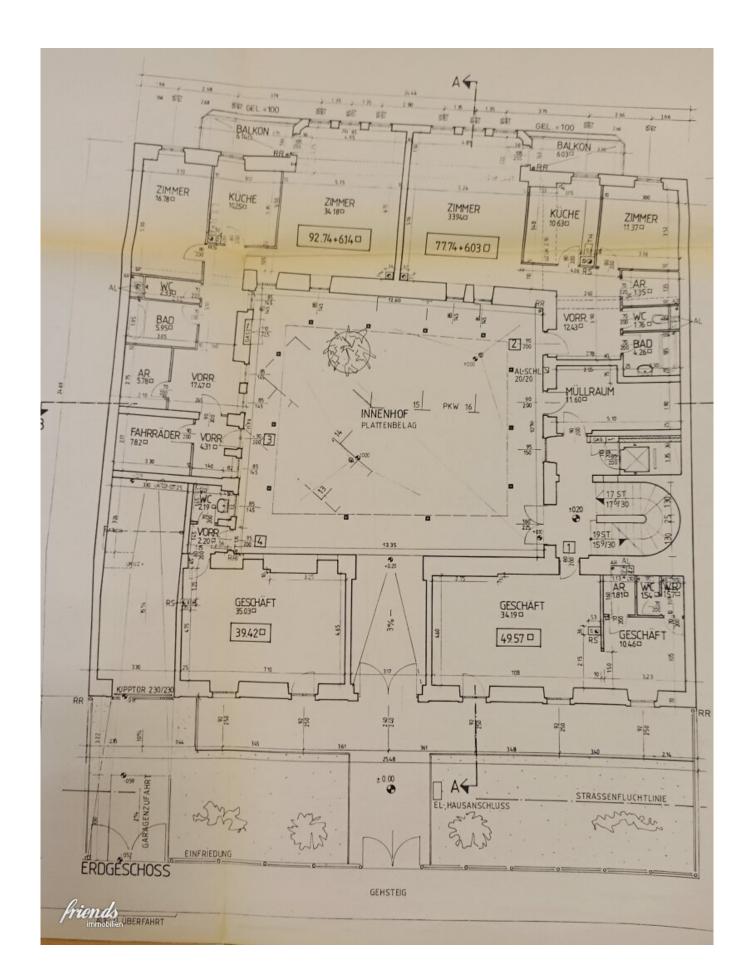












## **Objektbeschreibung**

Diese **170m² große**, mit **fünf Behandlungsräumen** sowie Abteile für Infusionen oder Physikalische Behandlungen ausgestattete Arztpraxis, verfügt auch über Klimaanlagen sowie zwei Balkone.

Das **Patienten WC** ist für **Rollstuhlfahrer geeignet**. Der große Empfangsbereich wirkt freundlich und hell. Die AssistentInnen können sich im Hinterzimmer mit gemütlicher Sitzecke und Teeküche zurückziehen.

Der Wartebereich liegt praktisch im Eingangsbereich. Der Aufruf der Patienten erfolgt über eine eigene Sprechanlage. Die Praxis ist auf dem neuesten Stand für barrierefreie Nutzung. Ein Tiefgaragenplatz für Ihr Auto ist ebenfalls, im Eigentum, vorhanden. Alles in allem eine moderne freundliche Arztpraxis für Arzt und Patienten. Auch für eine Praxisgemeinschaft ist genügend Platz vorhanden.

Es gibt **Eingänge von beiden Seiten** der Praxis, da ehemals 2 Wohnungen zusammengelegt wurden. Dies lässt eine alternative Nutzung zu oder auch eine Gemeinschaftspraxis.

Gerade wurde der gesamte Innenhof saniert und erscheint optisch in ganz neuem Licht.

Eine Rückwidmung in 2 Wohnungen wäre ebenso denkbar.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

#### Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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 <250m Apotheke <250m Klinik <500m Krankenhaus <1.750m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <250m Höhere Schule <8.500m Universität <9.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <5.250m

### Sonstige

Bank <250m Geldautomat <250m Polizei <500m Post <250m

#### Verkehr

Bus <250m Bahnhof <250m Autobahnanschluss <3.750m Straßenbahn <250m Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap