# Modernes Büro/Praxis in Baden – 79,57 m² für nur 1.090 €/Monat!

**Objektnummer: 310773**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Lambrechtgasse |
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2500 Baden |
| **Baujahr:** | 1955 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 79,57 m² |
| **Zimmer:** | 2,50 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 124,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,92 |
| **Kaltmiete (netto)** | 745,07 € |
| **Kaltmiete** | 908,34 € |
| **Miete / m²** | 9,36 € |
| **Betriebskosten:** | 163,27 € |
| **USt.:** | 181,66 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

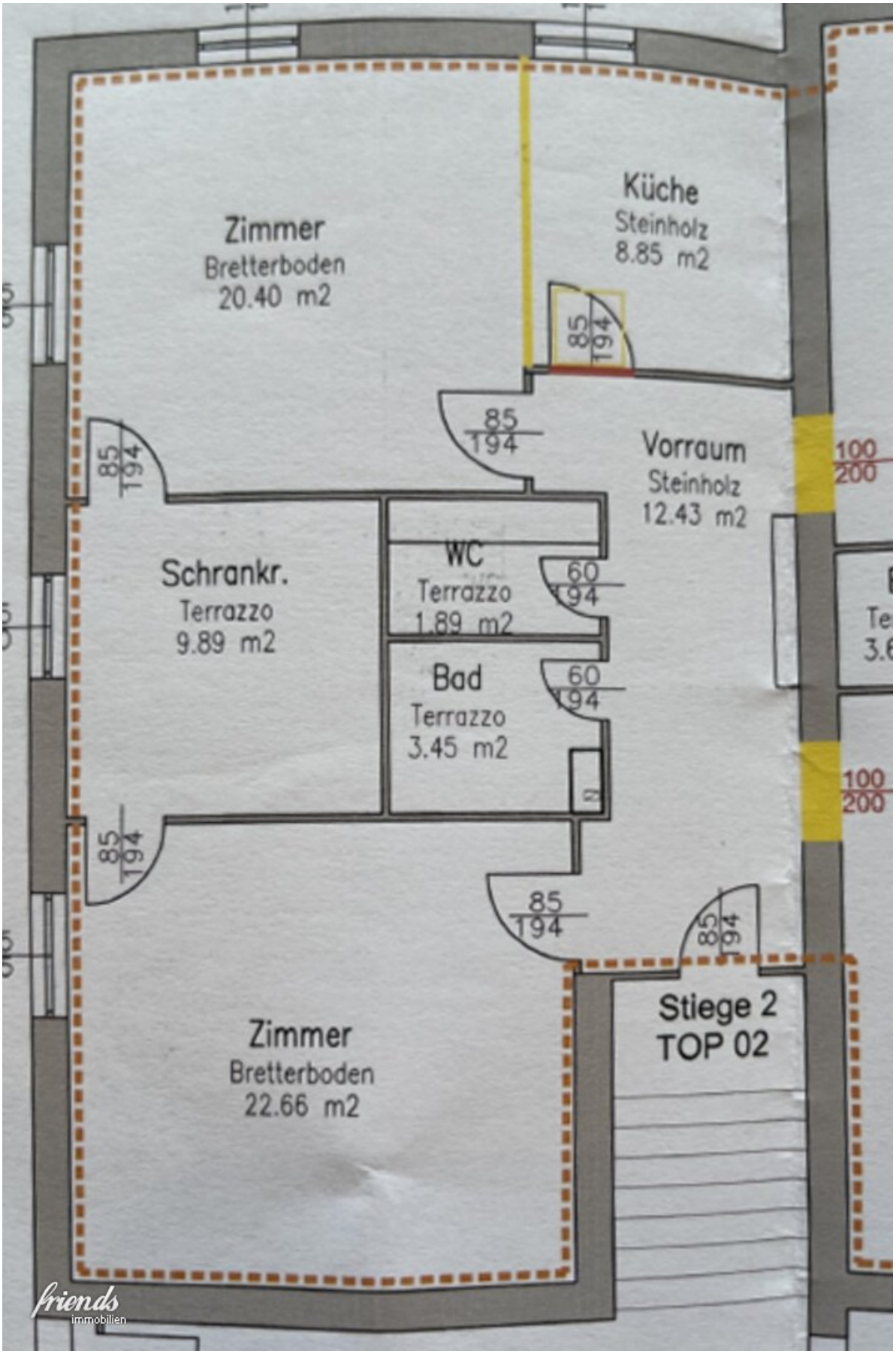
## Ihr Ansprechpartner

**Florian Stift**

BESTLIST Immobilien
Vöslauer Straße 2

Smile
friends
immobilien

friends
immobilien


Zimmer
Bretterboden
20.40 m2
Küche
Steinholz
8.85 m2
85
194
Vorraum
Steinholz
12.43 m2
100
200
Schrankr.
Terrazzo
9.89 m2
WC
Terrazzo
1.89 m2
60
194
Bad
Terrazzo
3.45 m2
Zimmer
Bretterboden
22.66 m2
Stiege 2
TOP 02
friends
immobilien

# Objektbeschreibung

Diese großzügigen Büroräume in einer begehrten Lage von Baden bieten Ihnen ein repräsentatives Arbeitsumfeld mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Aktuell besteht die Einheit aus drei Büroräumen und ist mit einer weiteren Fläche verbunden.

## Highlights:

- **Attraktive Raumaufteilung** – Drei helle Büroräume, die individuell als Arbeits-, Besprechungs- oder Empfangsbereiche genutzt werden können.

- **Stilvolles Ambiente** – Der Zugang über ein separates Portal im Mezzanin verleiht den Räumlichkeiten einen exklusiven Charakter.

- **Optimale Lichtverhältnisse** – Große Fenster sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre mit viel Tageslicht.

## Perfekte Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur

Die Büroeinheit überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. **Bus-** und **Badener-Bahn-Haltestellen** sind in wenigen Minuten erreichbar. Die **Schnellbahnstation** liegt nur 500 Meter entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Wien in nur 15 Minuten.

Für die Anreise mit dem Auto bietet die **A2-Südautobahn**, die in nur sechs Fahrminuten erreichbar ist, eine optimale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet. Mehrere **Supermärkte**, ein **Einkaufszentrum** sowie die **charmante Fußgängerzone** mit **Boutiquen**, **Cafés** und **Restaurants** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Darüber hinaus bietet die Umgebung einen hohen Freizeitwert für Mitarbeiter, mit Parkanlagen, Thermen und zahlreichen Möglichkeiten für Erholung und Sport.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihr Unternehmen in einer repräsentativen Immobilie mit hoher Flexibilität und erstklassiger Lage zu etablieren.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

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.

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!

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 <1.500m
Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.250m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <750m
Post <500m

**Verkehr**
Bus <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m
Straßenbahn <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap