

**Modernes Büro/Praxis in Baden – 79,57 m<sup>2</sup> 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



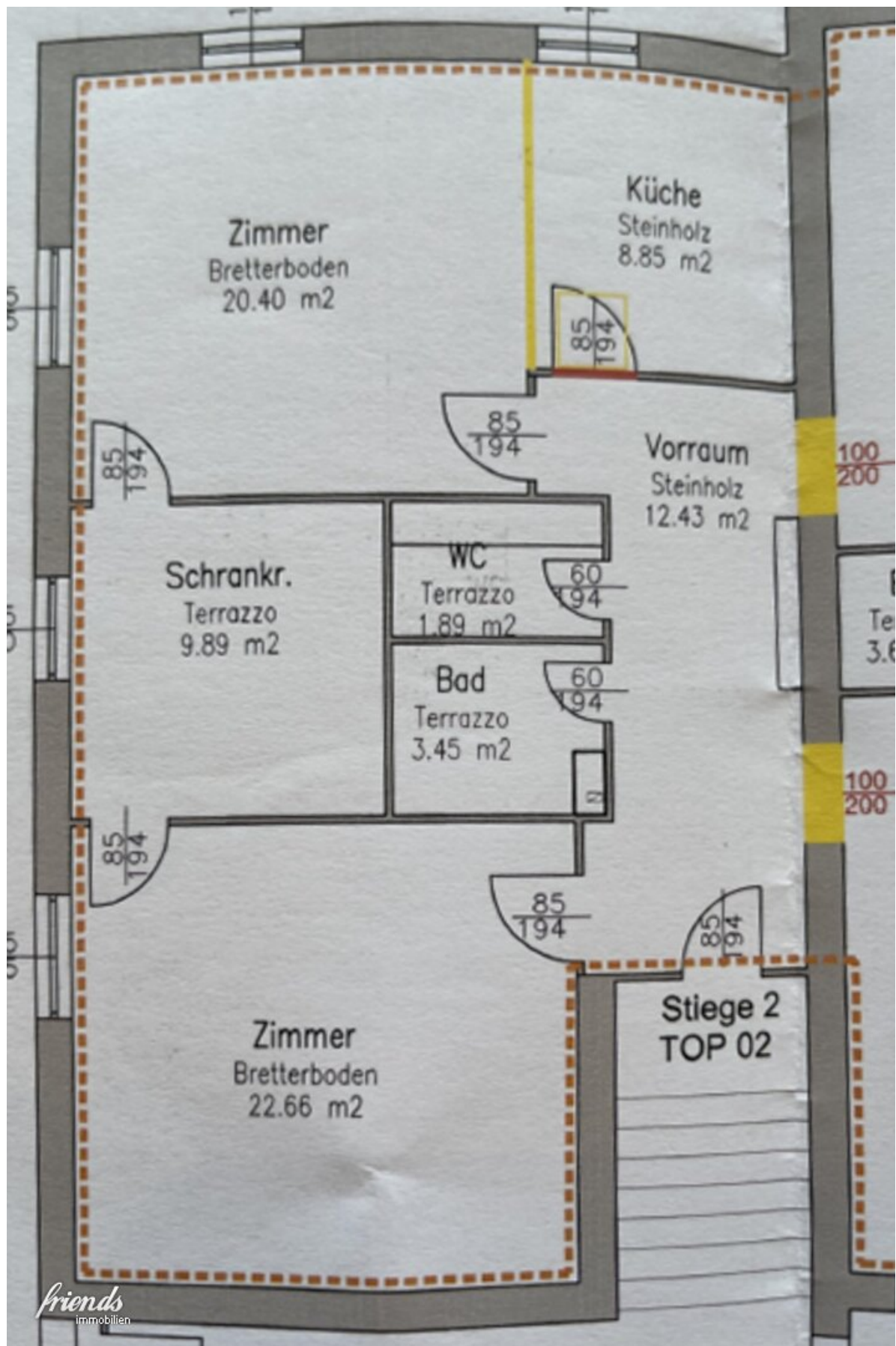
**Florian Stift**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2









## 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 ausgezeichnete 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-Südbahn**, 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!**

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke 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  
Post <500m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap