

## **Zentral gelegenes Büro/Ordination in der Fußgängerzone nähe Grüner Markt**



**Objektnummer: 749**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis - Bürofläche      |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2500 Baden                      |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900                            |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                          |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 119,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                               |
| <b>Bäder:</b>            | 1                               |
| <b>WC:</b>               | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 230,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.387,54 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.649,61 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 262,07 €                        |
| <b>USt.:</b>             | 329,92 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



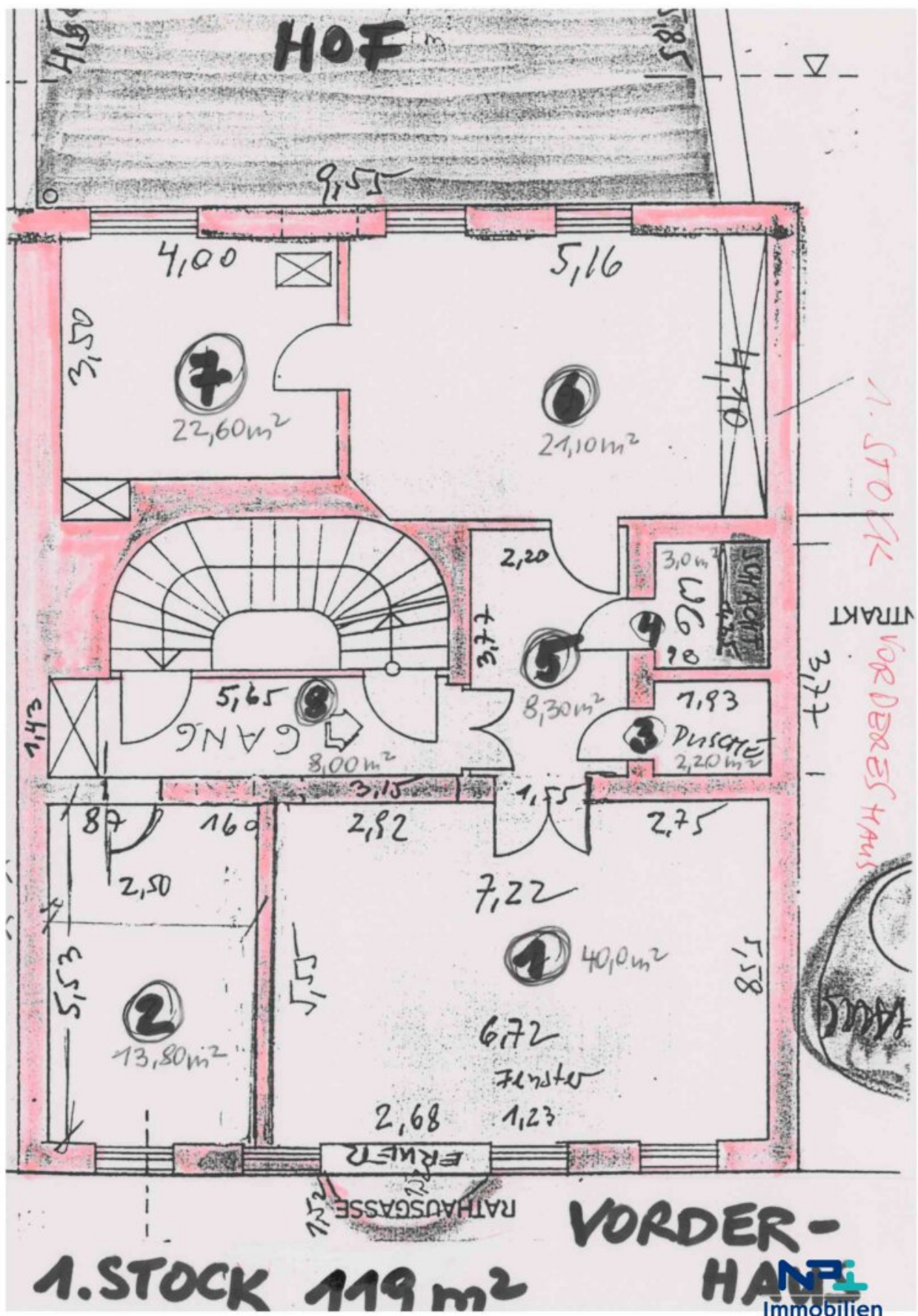
**Thomas Hollub**

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden

H +43 676/ 936 53 13







## Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses charmante Büro im Herzen von Baden, direkt in der belebten Fußgängerzone. Das Büro befindet sich in einem schönen Altbaugebäude und bietet Ihnen eine ideale Arbeitsumgebung.

Raumaufteilung:

- 4 Büroräume: Helle und freundliche Räume, die sich perfekt für verschiedene Arbeitsbereiche oder Besprechungen eignen.
- Badezimmer mit Dusche und Fenster: Praktisch und komfortabel, ideal für die tägliche Erfrischung.
- WC mit Handwaschbecken: Für zusätzlichen Komfort und Hygiene.
- Teeküche: Eine praktische Teeküche, die Ihnen und Ihrem Team die Möglichkeit bietet, sich während der Pausen zu entspannen und zu erfrischen.

Zusätzliche Merkmale:

- Kellerabteil: Bietet zusätzlichen Stauraum für Akten, Materialien oder persönliche Gegenstände.
- Zentrale Lage: Profitieren Sie von der hervorragenden Erreichbarkeit und der Nähe zu Geschäften, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Dieses Büro ist perfekt für Unternehmen, die eine zentrale Lage in einer lebendigen Umgebung suchen. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre des Altbaus inspirieren und gestalten Sie Ihre Arbeitsumgebung nach Ihren Vorstellungen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap