

**Generalsaniertes Büro/Praxis auf 123m<sup>2</sup> beim Grünen Markt in 2500 Baden**



**Objektnummer: 6457/251**

**Eine Immobilie von Vizuete Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erzherzog Rainer-Ring
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Gesamtfläche:	123,65 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaltmiete (netto)	2.070,00 €
Kaltmiete	2.416,67 €
Betriebskosten:	346,67 €
USt.:	483,33 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Diego Vizuete

VIZUETE Immobilien GmbH  
Hauptstraße 3  
2371 Hinterbrühl

T 0660/7773377  
H +43 664 470 99 61

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



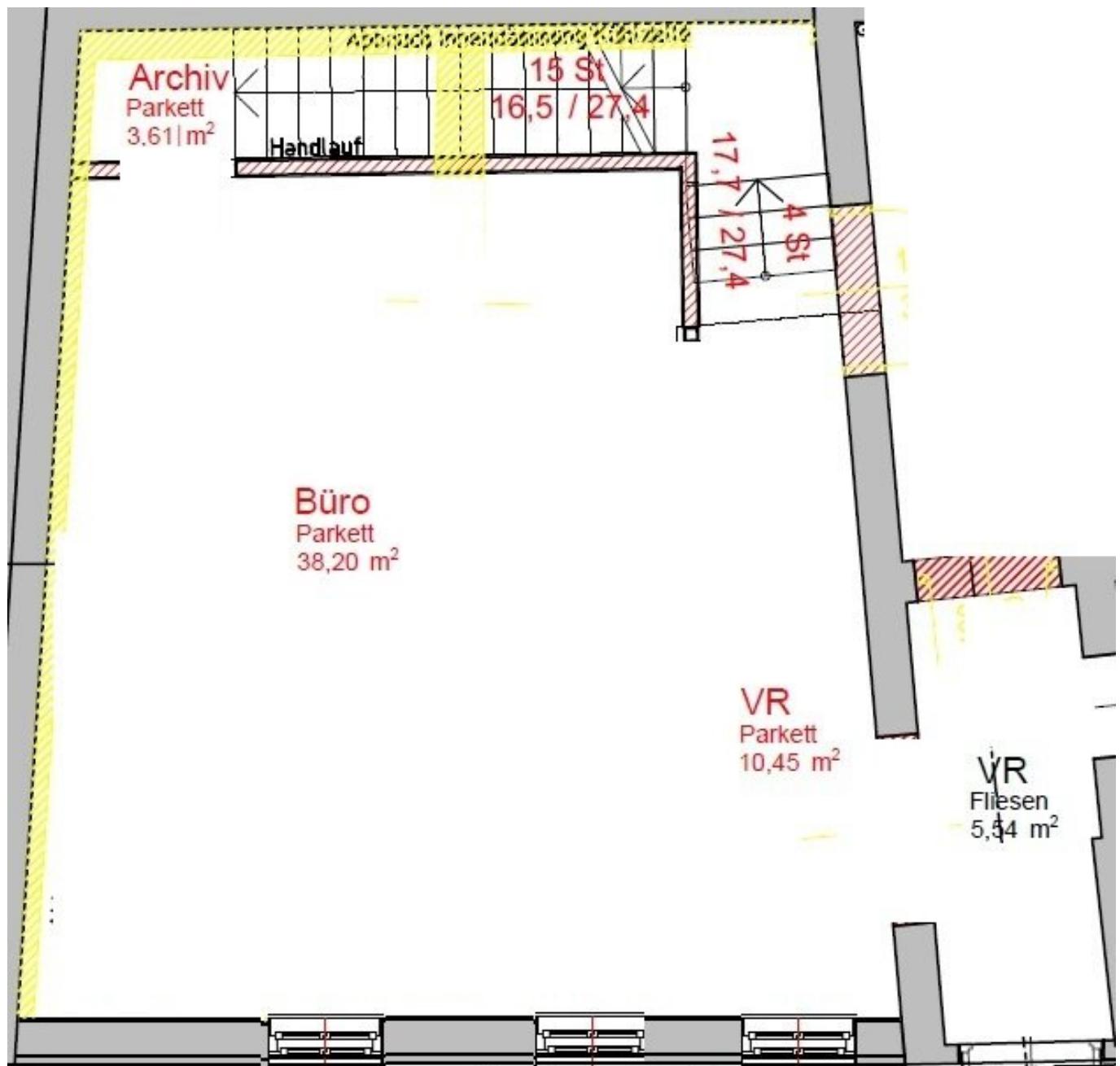


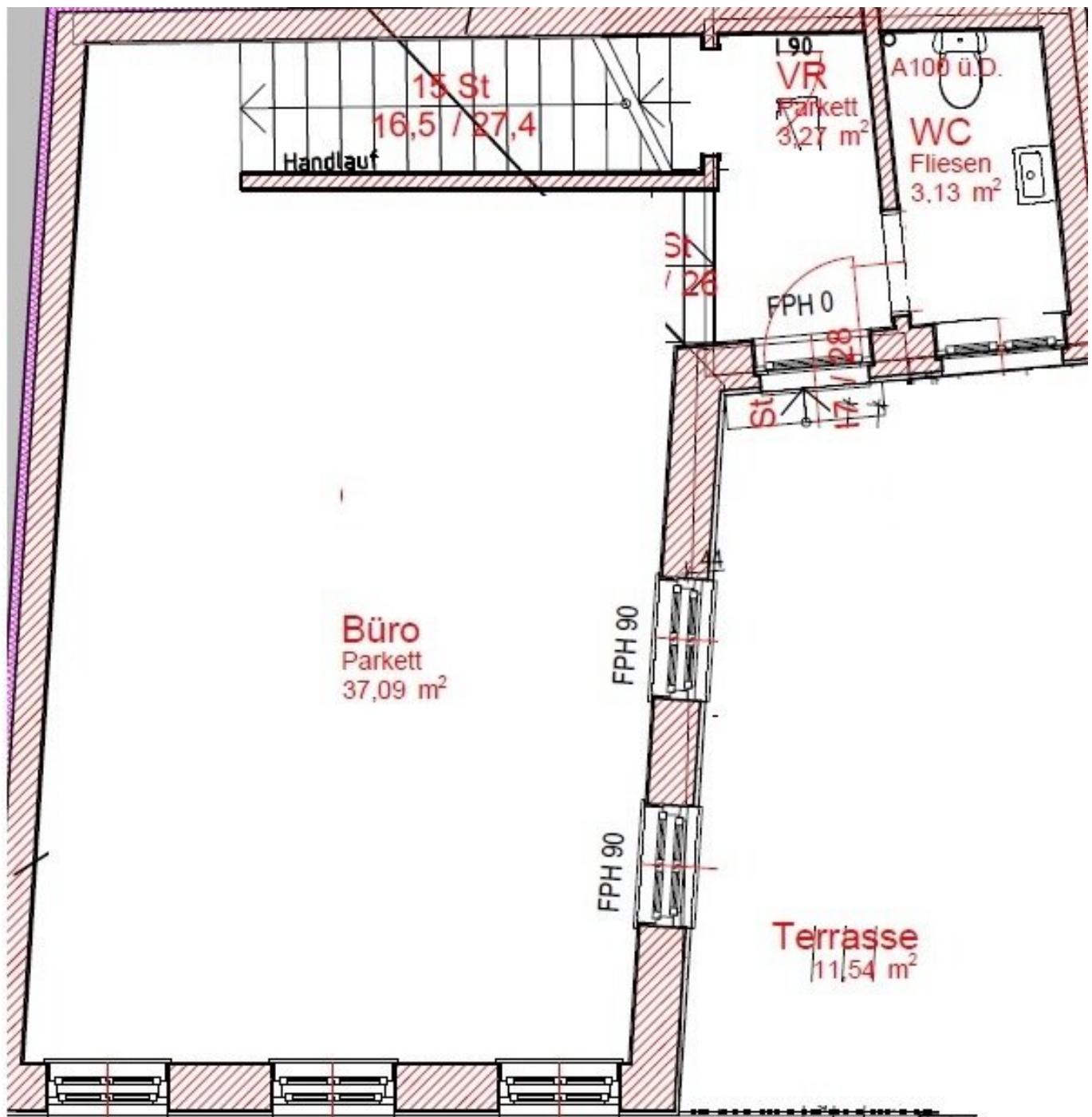


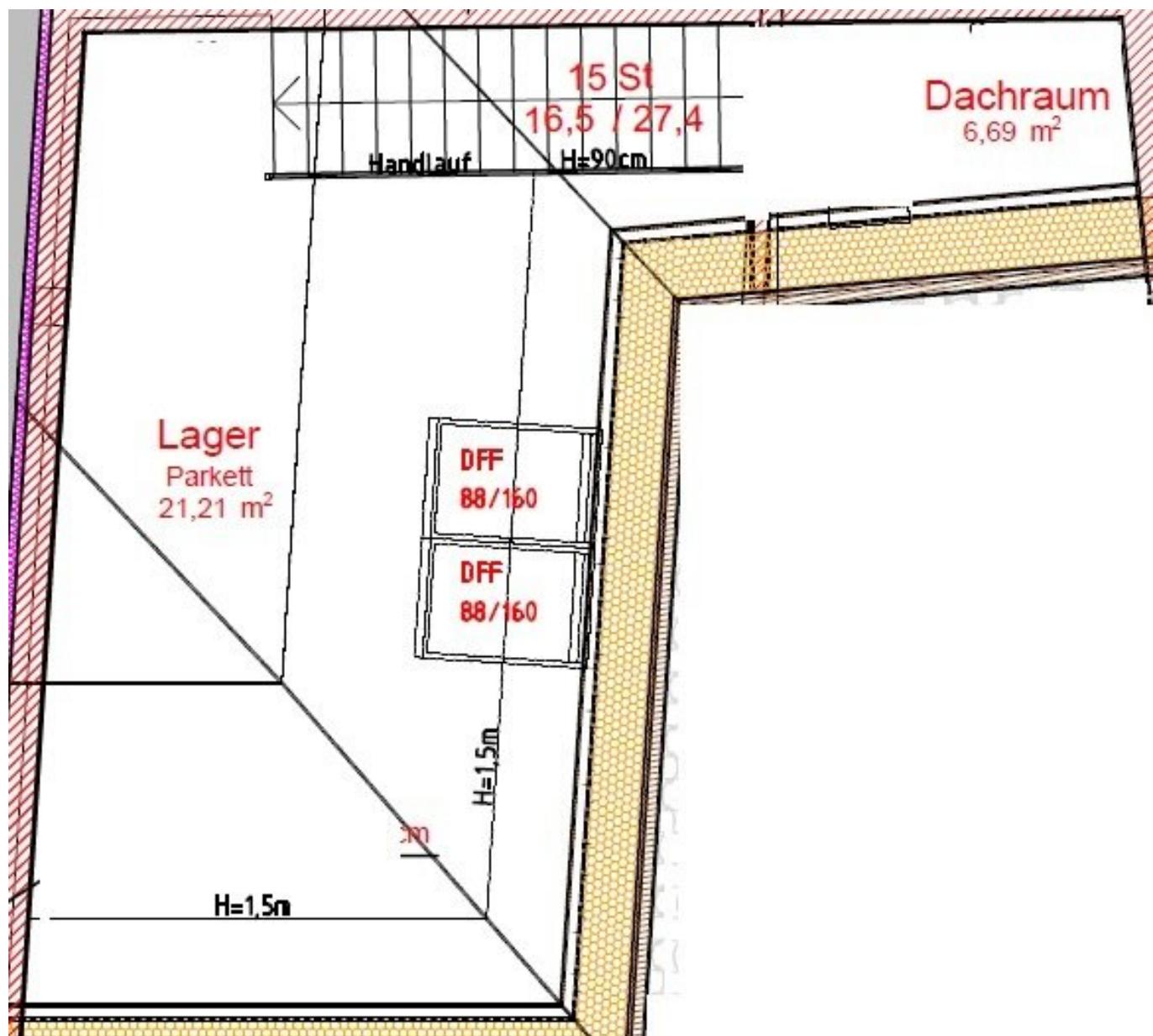












# Objektbeschreibung

## Repräsentatives Büro oder moderne Praxis - Erstbezug nach Generalsanierung - in zentraler Lage von Baden – 123 m<sup>2</sup> mit Balkon

### Willkommen in Ihrem neuen Arbeitsumfeld!

Diese vielseitig nutzbare Immobilie im Herzen von Baden, Niederösterreich, vereint berufliche Funktionalität mit hoher Lebensqualität. Ob als Büro für kreative Köpfe oder als stilvolle Praxis – auf 123 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein helles, einladendes Arbeitsumfeld mit vielen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

### Highlights der Immobilie:

- **Fläche:** 123 m<sup>2</sup> – großzügig, offen und ideal strukturiert
- **Balkon:** Für entspannte Pausen oder kurze Besprechungen im Freien
- **Nutzung:** Perfekt geeignet für Büros, Ordinationen, Therapiepraxen o. Ä.
- **Heizung:** Effiziente Gas-Zentralheizung – angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit
- **Tageslicht:** Helle, freundliche Räume für produktives Arbeiten und einladende Kundengespräche
- **Verkehrsanbindung:**
  - Bus, Bahn und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe
  - Bequeme Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Patienten

### Ihr neuer Standort in Baden:

Baden bietet nicht nur ein charmantes Stadtbild, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur. Die Kombination aus historischem Flair, modernem Komfort und idealer Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv – für Sie, Ihre Mitarbeiter und Ihre Klientel.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu zeigen!

Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Höhere Schule <8.250m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.250m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Polizei <750m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap