

Generalsaniertes Büro/Praxis auf 123m² beim Grünen Markt in 2500 Baden



Objektnummer: 6457/251

Eine Immobilie von Vizuite Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erzherzog Rainer-Ring
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Gesamtfläche:	123,65 m²
Zimmer:	3
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,30 kWh / m² * 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

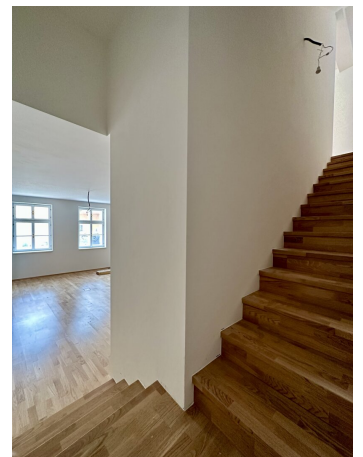
Diego Vizuite

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.



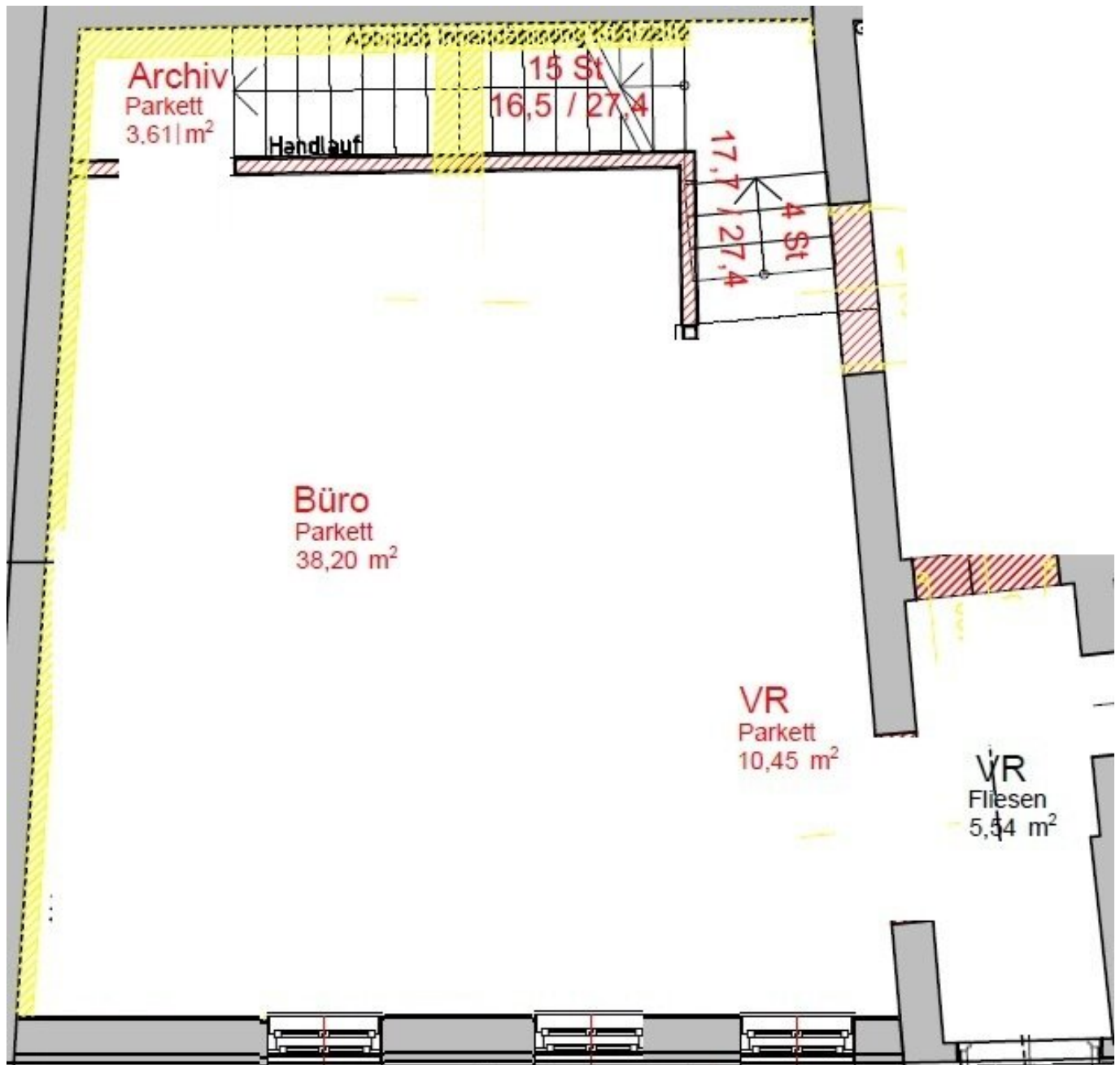


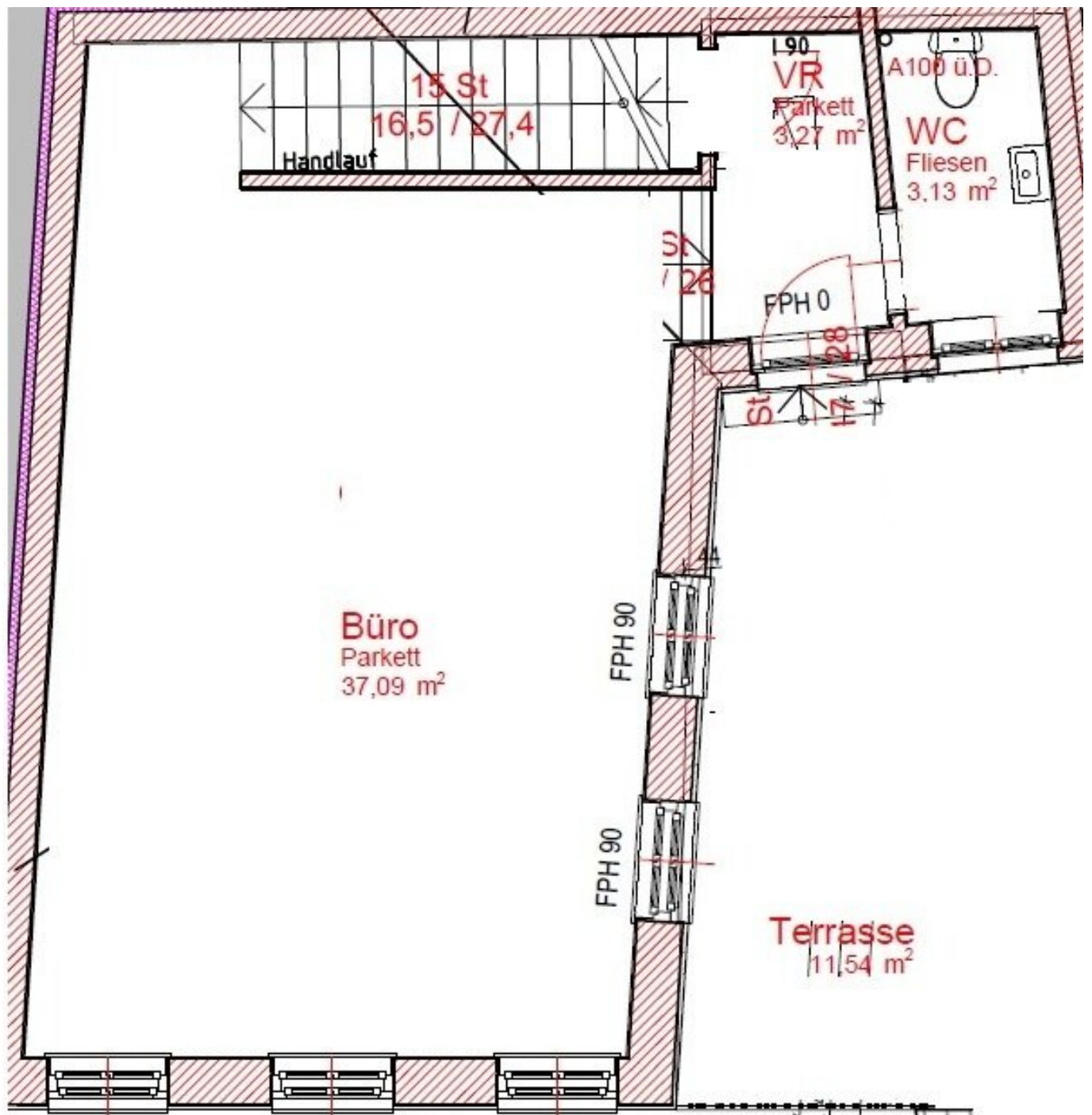


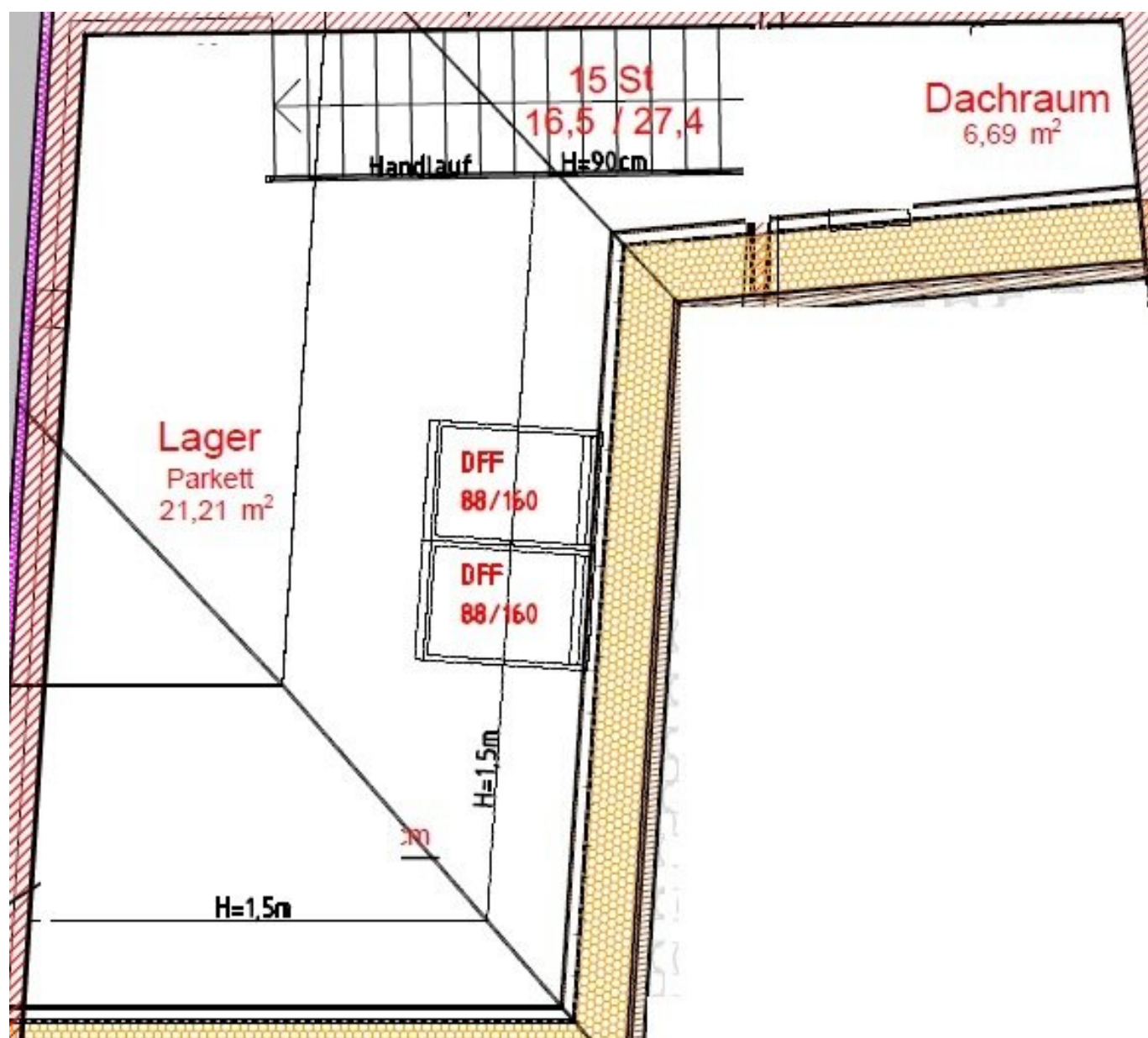












Objektbeschreibung

Repräsentatives Büro oder moderne Praxis - Erstbezug nach Generalsanierung - in zentraler Lage von Baden – 123 m² 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 m² erwartet Sie ein helles, einladendes Arbeitsumfeld mit vielen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Highlights der Immobilie:

- **Fläche:** 123 m² – 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