

## **Top-Ordination in Baden für bis zu 3 Ärzte**



**Objektnummer: 310965**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Antongasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,13 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	92,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaltmiete (netto)	1.204,06 €
Kaltmiete	1.459,11 €
Betriebskosten:	231,64 €
USt.:	6,72 €
Provisionsangabe:	

5.252,80 € inkl. 20% USt.

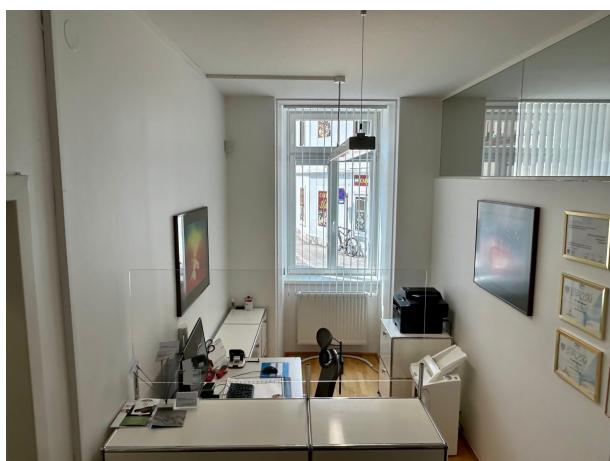
## Ihr Ansprechpartner



**Florian Muigg**

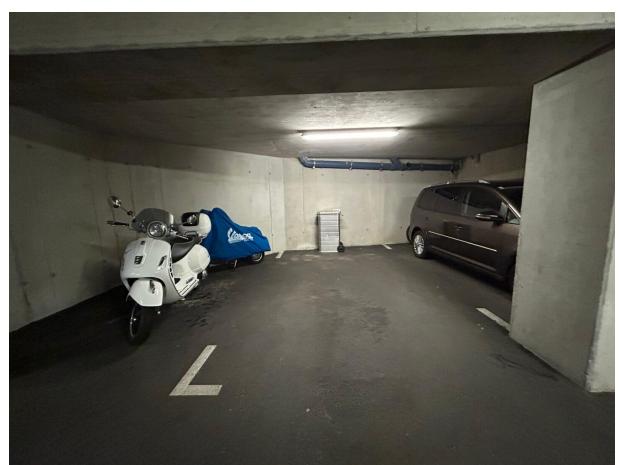
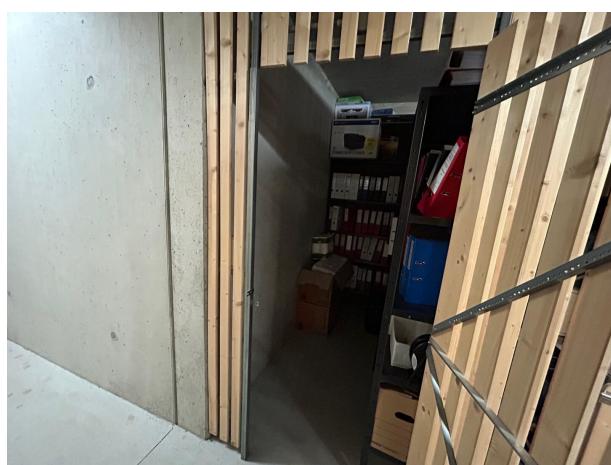
BESTLIST Immobilien  
Vöslauer Straße 2

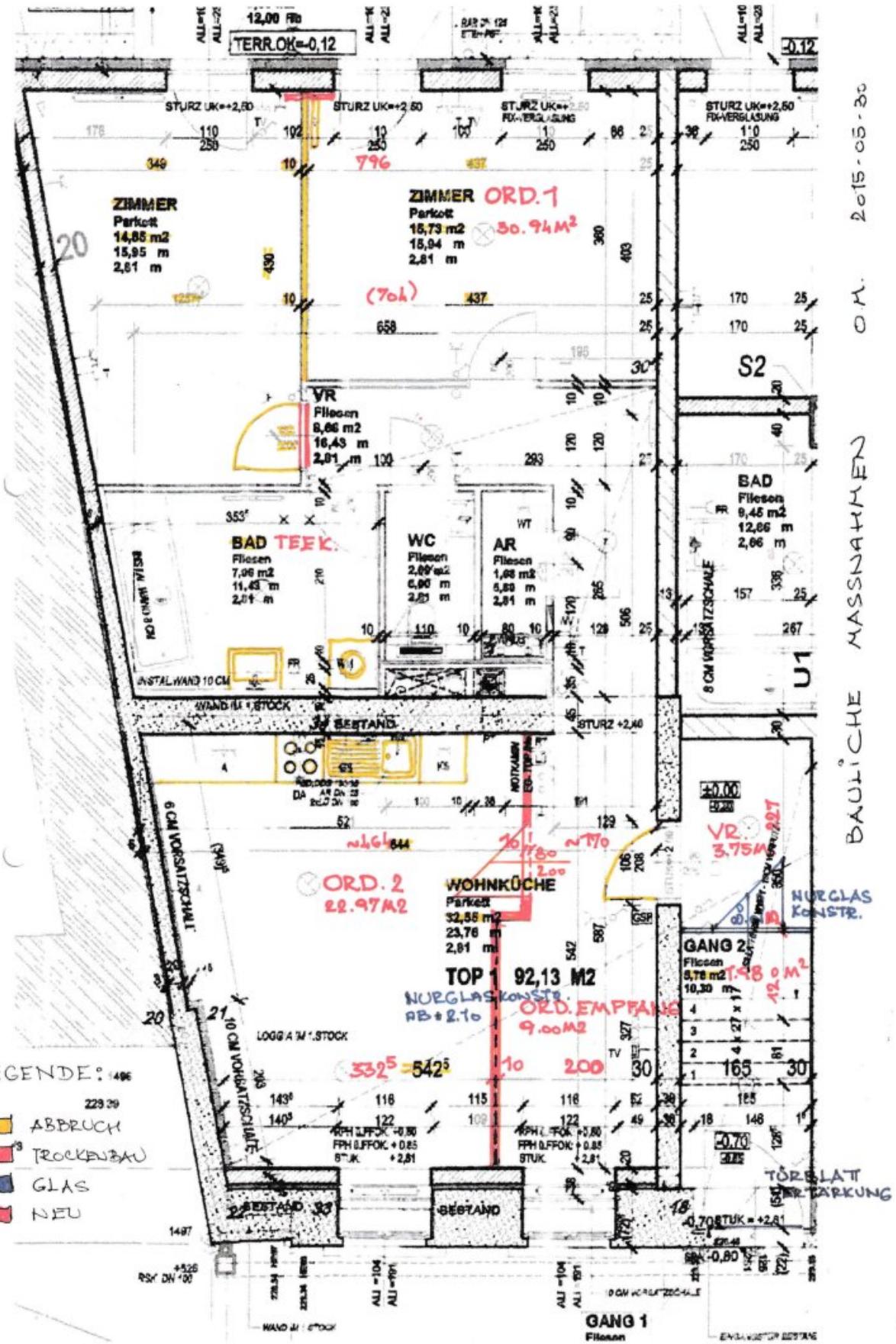












# Objektbeschreibung

## Moderne Wahlarztpraxis in Bestlage von Baden – Perfekt für Einzel- oder Gemeinschaftsordination

### Sofort startklar – stilvoll ausgestattet – mit langfristiger Perspektive

Im Herzen der traditionsreichen Kurstadt Baden, direkt in der beliebten Antonsgasse, wartet eine exklusive Praxisfläche auf ihre neuen Nutzer:innen. Auf rund 92 m<sup>2</sup> finden Sie optimale Bedingungen für Ihre ärztliche Tätigkeit – ob als Einzelordination oder als Gemeinschaftspraxis mit bis zu drei Ärzt:innen unterschiedlicher Fachrichtungen.

### Praxis mit Wohlfühlcharakter

Die Ordination ist hochwertig ausgestattet und durchdacht gestaltet. Vom freundlichen Empfangsbereich über den hellen Wartebereich bis hin zu zwei bis drei flexibel nutzbaren Behandlungsräumen – hier wurde besonderer Wert auf Funktionalität, Design und eine angenehme Atmosphäre gelegt. Sämtliches Inventar kann übernommen werden, sodass Sie ohne Verzögerung mit Ihrer Tätigkeit starten können.

### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **ca. 92 m<sup>2</sup> Praxisfläche** mit 2–3 Ordinationsräumen, Empfang, Wartebereich und Nebenräumen
- **Sofort betriebsbereit** – hochwertige Ausstattung inklusive
- **Attraktive Zentrumslage in der Antonsgasse** – hervorragend erreichbar für Patient:innen
- **Tiefgaragenplatz und Keller** inkludiert
- **Langfristige Perspektive:** Möglichkeit zur Übernahme des Baukostenzuschusses (EUR 69.709,07) sowie Option auf Kauf der Immobilie
- **Zusätzliche Ablöse** für die moderne Ordinationsausstattung (Details auf Anfrage)

### Zukunftssicher und flexibel

Diese Praxis bietet nicht nur beste Standortqualität, sondern auch Investitionssicherheit. Mit der Kaufoption können Sie Ihre Ordination langfristig absichern und Ihre medizinische Tätigkeit nachhaltig planen.

**Eine Gelegenheit wie diese ist in Baden selten – profitieren Sie von einer sofort nutzbaren Ordination in bester Lage mit exzellenter Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.**

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!

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

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.000m

Universität <9.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.750m

Straßenbahn <750m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap