

**Provisionsfreie Neubaubüros mit exzellenter  
Verkehrsanbindung in Baden.**



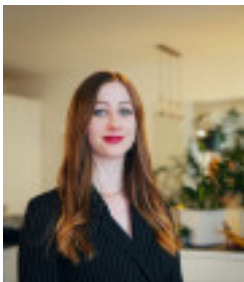
**Objektnummer: 662**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	64,58 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,38
<b>Kaltmiete (netto)</b>	774,96 €
<b>Kaltmiete</b>	774,96 €

## Ihr Ansprechpartner



### Jessica Trenk

Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4/V  
1010 Wien

T 013912230  
H +43 677 61510 881

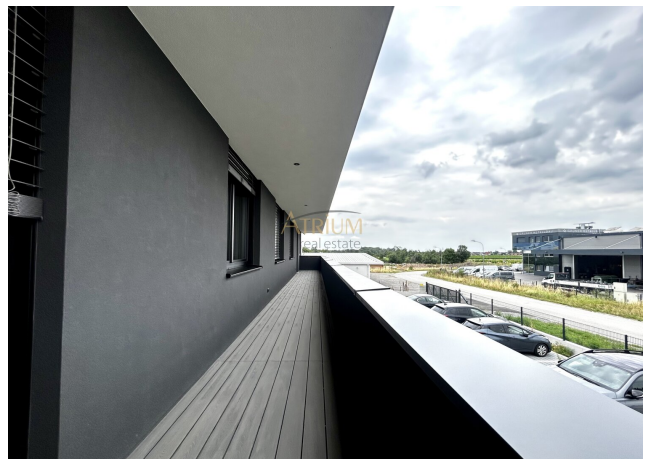
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













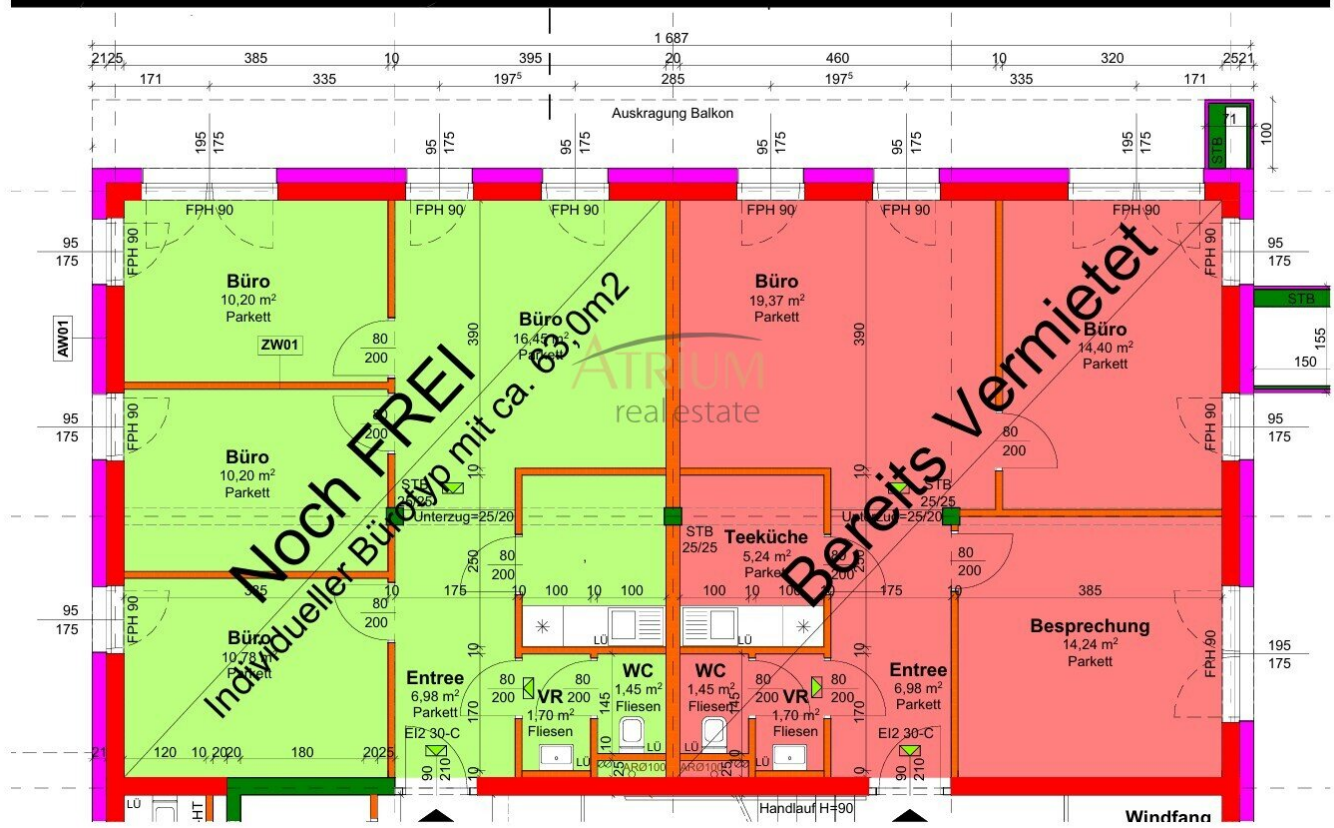








M=1:50



# Grundriss OG1

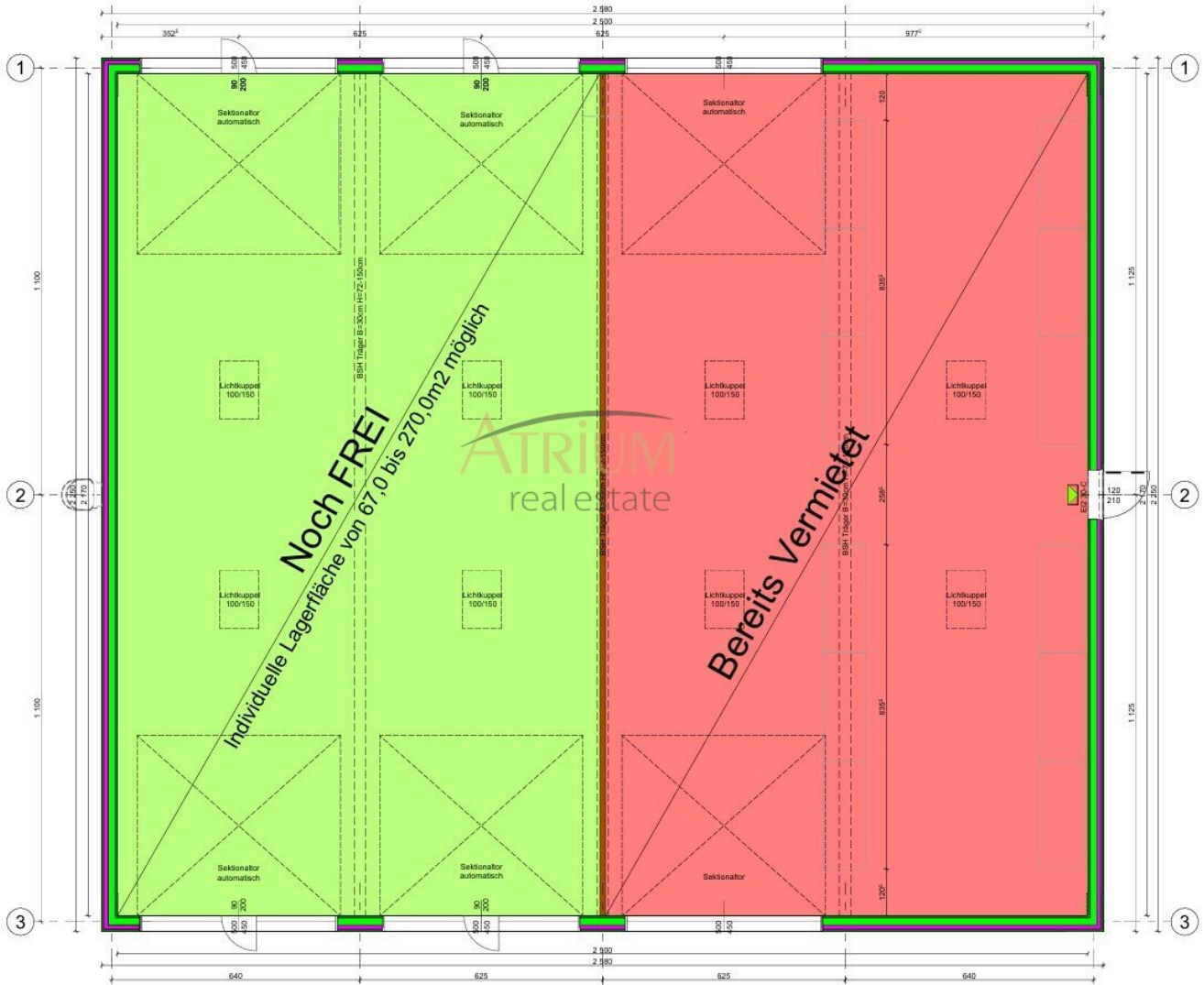
M=1:100





Grundriss

M=1:100



## Objektbeschreibung

**Egal ob Neugründung oder als bestehende Unternehmen, hier bietet sich für jeden Bedarf das passende Angebot.**

Auf einem alleinstehenden Grundstück gelegen befindet sich das top moderne Firmenareal, welches über zwei Büros und einer Gewerbehalle mit 135m<sup>2</sup> verfügt. Die hochwertigen Einheiten sind mit einer Teeküche samt Küchengeräte, eingebauter Deckenkühlung, getrennter Toilette und Waschbecken ausgestattet. Der gut durchdachte Grundriss ermöglicht eine individuelle Planung und Abtrennung der Räume nach Ihren persönlichen Wünschen und Bedürfnissen. Die schlüsselfertige Ausführung wie Böden und Fliesen lässt sich individuell gestalten.

### **Büro 4 - 64,58m<sup>2</sup>**

Nettomiete: € 774,96, -

zzgl. 200€ Betriebskosten

zzgl. 20% USt

### **Büro 5 - 65,36m<sup>2</sup>**

Nettomiete: € 784,32, -

zzgl. 200€ Betriebskosten

zzgl. 20% USt

Profitieren Sie an einer Vielzahl an Kundenparkplätze und zwei zugeordneten PKW - Stellplätzen pro Büroeinheit inklusive, jeder weitere Parkplatz 10€ netto. Genießen Sie Ihren täglichen Kaffee auf dem dazugehörigen ca. 8m<sup>2</sup> großen Balkon, welcher einen traumhaften Fernblick bietet. Moderne Ausstattung wie Loxone - Technik, Alarm-/ und Schließsystem ILOQ, Fußbodenheizung und elektrische Raffstore runden dieses Angebot perfekt ab.

### **Lagebeschreibung:**

Der Standort am Rande von Baden gelegen spricht für sich, in nur wenigen Minuten erreichen Sie die Auffahrt zur A2 Südautobahn und sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie



Supermärkte, Tankstellen, Restaurants und vieles Mehr. Von hier aus erreichen Sie Wien und Wiener Neustadt bequem in ca. 20 Minuten. Das Areal selbst befindet sich in einem ruhigen Gewerbegebiet mit elektrischem Einfahrtstor und Umzäunung ausgestattet.

Neugierig geworden? Dann melden Sie sich gerne jederzeit unverbindlich unter: **+43 677 615 10 881** für nähere Informationen oder einem unverbindlichen Besichtigungstermin vor Ort.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <2.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap