

**Ordination in denkmalgeschütztem Biedermeier-Ensemble
in Baden – ideale Lage für Ihre Praxis**



Image00021

Objektnummer: 141/83712
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2025
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	54,81 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	288.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.254,52 €

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100689
H +43 676 834 34 689

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



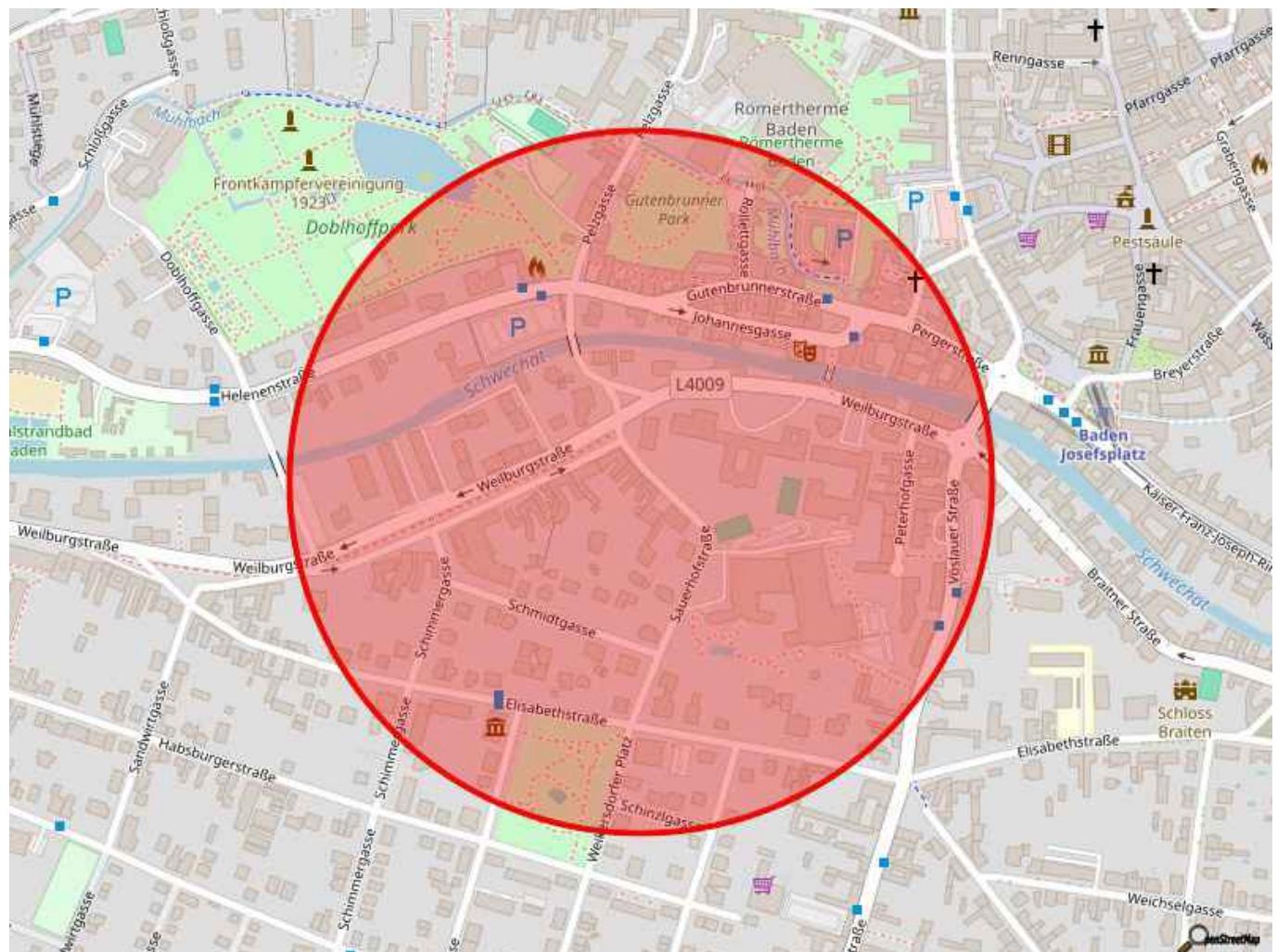






Plan





Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Lage im Herzen von Baden – nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum und in unmittelbarer Nähe zum Dobelhofpark – steht diese stilvolle Einheit in einem revitalisierten Biedermeierhaus zur Verfügung. Die ruhige und zugleich zentrale Umgebung macht die Immobilie besonders attraktiv – auch für die Nutzung als Ordination, Praxis oder andere berufliche Zwecke. Eine sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Parkmöglichkeiten in der runden das Angebot ab.

Die Räumlichkeiten verfügen über einen zentralen Vorraum, von dem aus alle Bereiche separat zugänglich sind. Linker Hand befindet sich ein abgeschlossener Raum, nutzbar z.B. als Behandlungsraum oder Büro. Geradeaus liegen ein modernes Bad mit Badewanne, Handwaschbecken und Handtuchheizkörper, ein separates WC sowie ein Abstellraum. Rechts vom Eingangsbereich befindet sich ein großzügiger Raum mit Anschlüssen für eine Kochnische – ideal als Empfangs- oder Wartebereich.

Optional kann ein Stapelparkplatz in der Tiefgarage für 20.000€ gekauft werden.

Ausstattung:

- Eigenes Kellerabteil
- 3-fach verglaste Holzfenstertüren mit Dreh-Kipp-Funktion
- Elektrische Außenrollos
- Hochwertiger Echtholzparkett in den Hauptbereichen
- Feinsteinzeug-Fliesen in Vorraum, Bad und WC
- Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer hervorragend angebundenen Lage in Baden und bietet ideale Voraussetzungen für eine Ordination oder Praxis. Das Stadtzentrum mit einer Vielzahl an Nahversorgern, Apotheken, Cafés und Restaurants ist in nur etwa 10 Gehminuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Baden ist in ca. 20 Gehminuten erreichbar.





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN