# Büro / Praxis 48m² beim Grünen Markt - ideal für Ihre Geschäftsidee!



Objektnummer: 6457/276
Eine Immobilie von Vizuete Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

**PLZ/Ort:** 

Gesamtfläche:

Bürofläche:

Zimmer:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaltmiete (netto)

**Kaltmiete** 

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Erzherzog Rainer-Ring

Büro / Praxis

Österreich

2500 Baden

48,00 m<sup>2</sup>

48,00 m<sup>2</sup>

3

C 50,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**B** 0,87

590,00€

695,00€

105,00€

139,00 €

## **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.





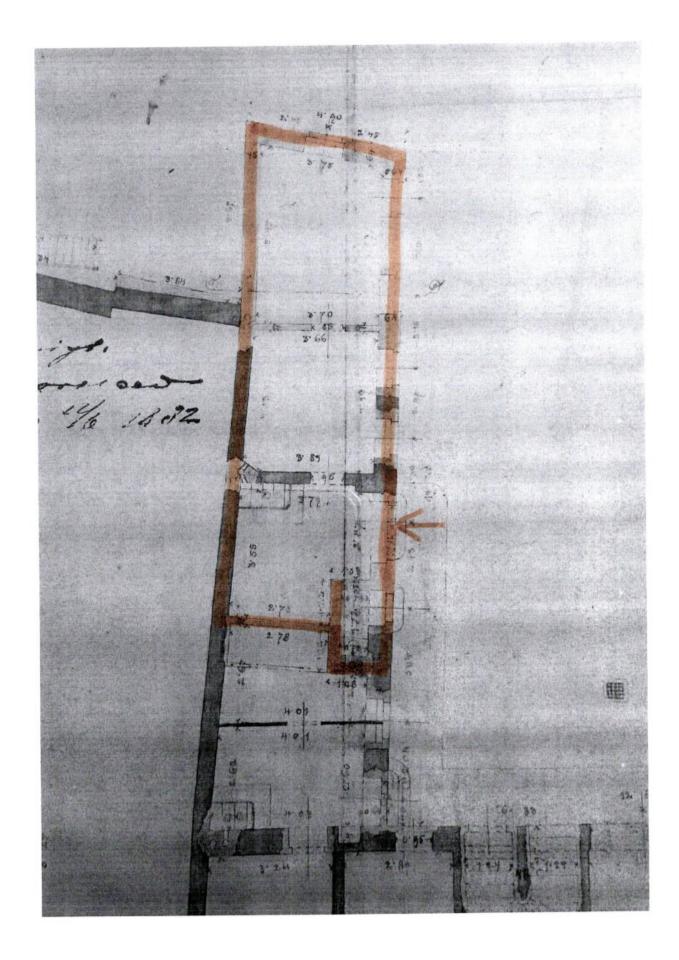












## **Objektbeschreibung**

Mit einer Fläche von **48m²** verteilt auf **drei helle und freundliche Zimmer**, haben Sie genügend Platz, um Ihre Ideen zum Blühen zu bringen. Ob Sie eine **Praxis**, ein **Atelier**, ein **Studio** ein **Büro** oder einen **kreativen Arbeitsplatz** planen, diese Räumlichkeiten bieten Ihnen die Flexibilität, die Sie benötigen.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Zusätzlich ist eine Toilette vorhanden, was den Komfort für Sie und Ihre Besucher erhöht.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Mit Bus, Bahnhof und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe sind Sie und Ihre Klienten immer bestens vernetzt. Egal, ob Sie aus der Umgebung oder von weiter her anreisen, Ihre Praxis/Ihr Büro wird für alle leicht erreichbar sein.

Mit einer monatlichen Miete von nur 834,00 € erhalten Sie nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine Immobilie mit einem ausgezeichneten Preis-Leistungs-Verhältnis.

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

#### Auf dieser Liegenschaft befinden sich weitere freie Einheiten - fragen Sie nach!

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