

## **Altbau Büro beim Grünen Markt!**



**Objektnummer: 6457/283**

**Eine Immobilie von Vizuite Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Gesamtfläche:</b>	48,67 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,87
<b>Kaltmiete (netto)</b>	668,50 €
<b>Kaltmiete</b>	808,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,00 €
<b>USt.:</b>	161,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Diego Vizuite

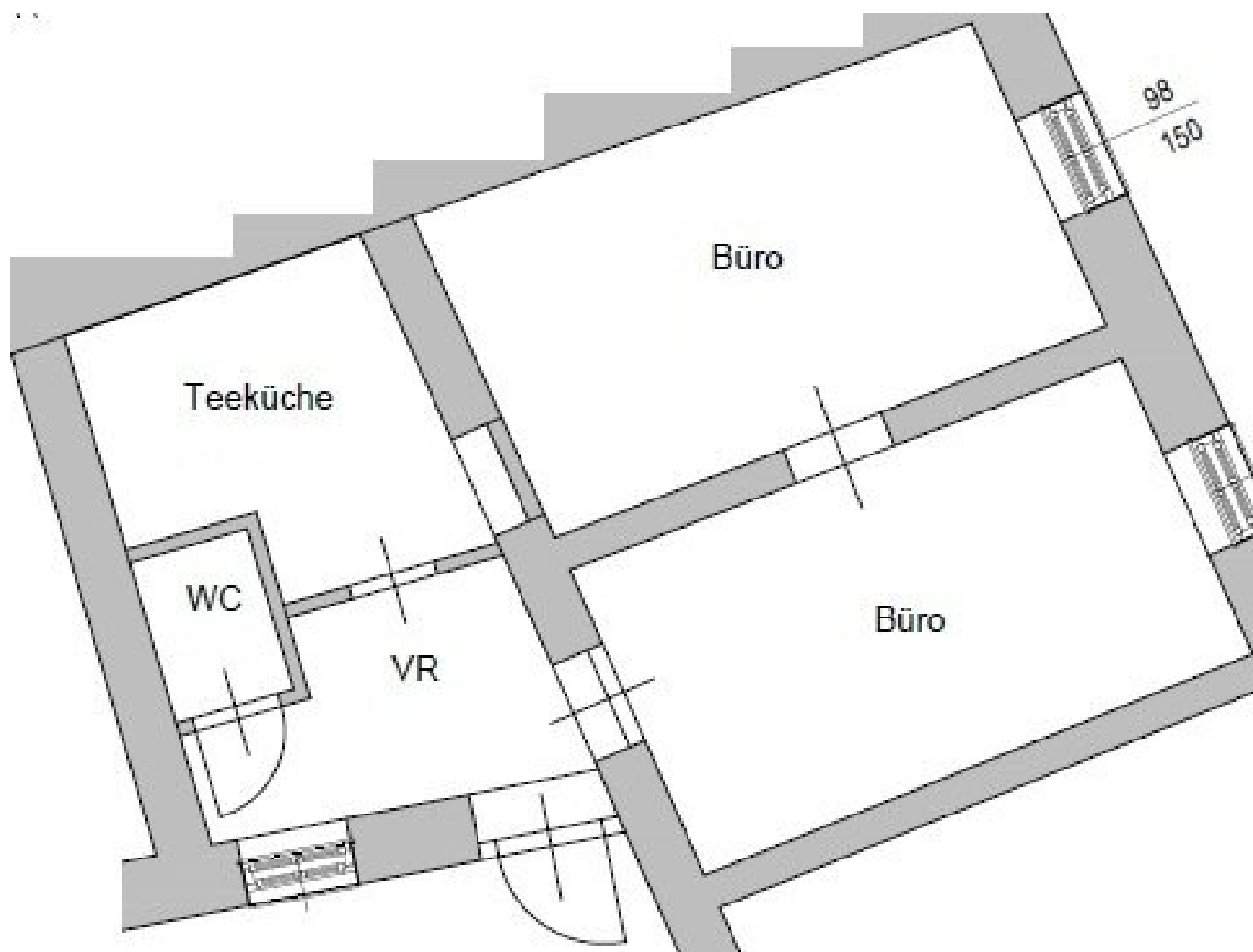
VIZUETE Immobilien GmbH  
Hauptstraße 3  
2371 Hinterbrühl

T 0660/7773377  
H +43 664 470 99 61

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







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro in der charmanten Stadt Baden, im Herzen Niederösterreichs! Diese erstklassige Immobilie in der 1. Etage bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihre beruflichen Träume zu verwirklichen. Mit einer Fläche von 48,67 m<sup>2</sup> finden Sie hier ausreichend Möglichkeiten, Ihre Geschäftsidee umzusetzen.

Die lichtdurchfluteten Räume mit einer hervorragenden Raumaufteilung bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihre Vorstellungen und Ideen kreativ umzusetzen. Gestalten Sie Ihre Arbeitsumgebung nach Ihren Wünschen und schaffen Sie einen Ort, der nicht nur funktional, sondern auch inspirierend ist.

Aufstellung der Kosten:

Miete netto: € 668,50 zzgl. 20% Ust: € 133,70 = Miete brutto: € 802,20

Betriebskosten netto: € 140,00 zzgl. 20% Ust.: € 28,00 = Betriebskosten brutto: € 168,00

**Gesamtkosten netto: € 808,50 zzgl. 20% Ust.: € 161,70 = Gesamtkosten brutto: € 970,20**

**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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap