

**Arbeiten in Toplage: Repräsentative Büro- oder  
Praxisräume im Neubau – barrierefrei & zentral mit  
Stellplätzen**



**Objektnummer: 2143/40**

**Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	420,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>WC:</b>	4
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.040,00 €
<b>Kaltmiete</b>	6.022,80 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	982,80 €
<b>USt.:</b>	1.204,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Huter**

Vindobona Immobilienmakler GmbH  
Stephansplatz 4 / Top 13b  
1010 Wien

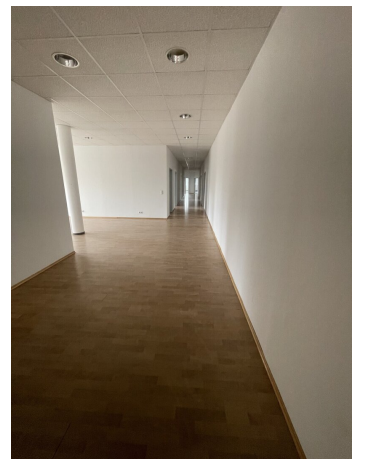
T +43 664 15 45 989

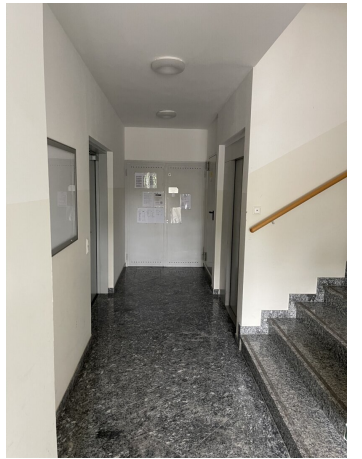
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



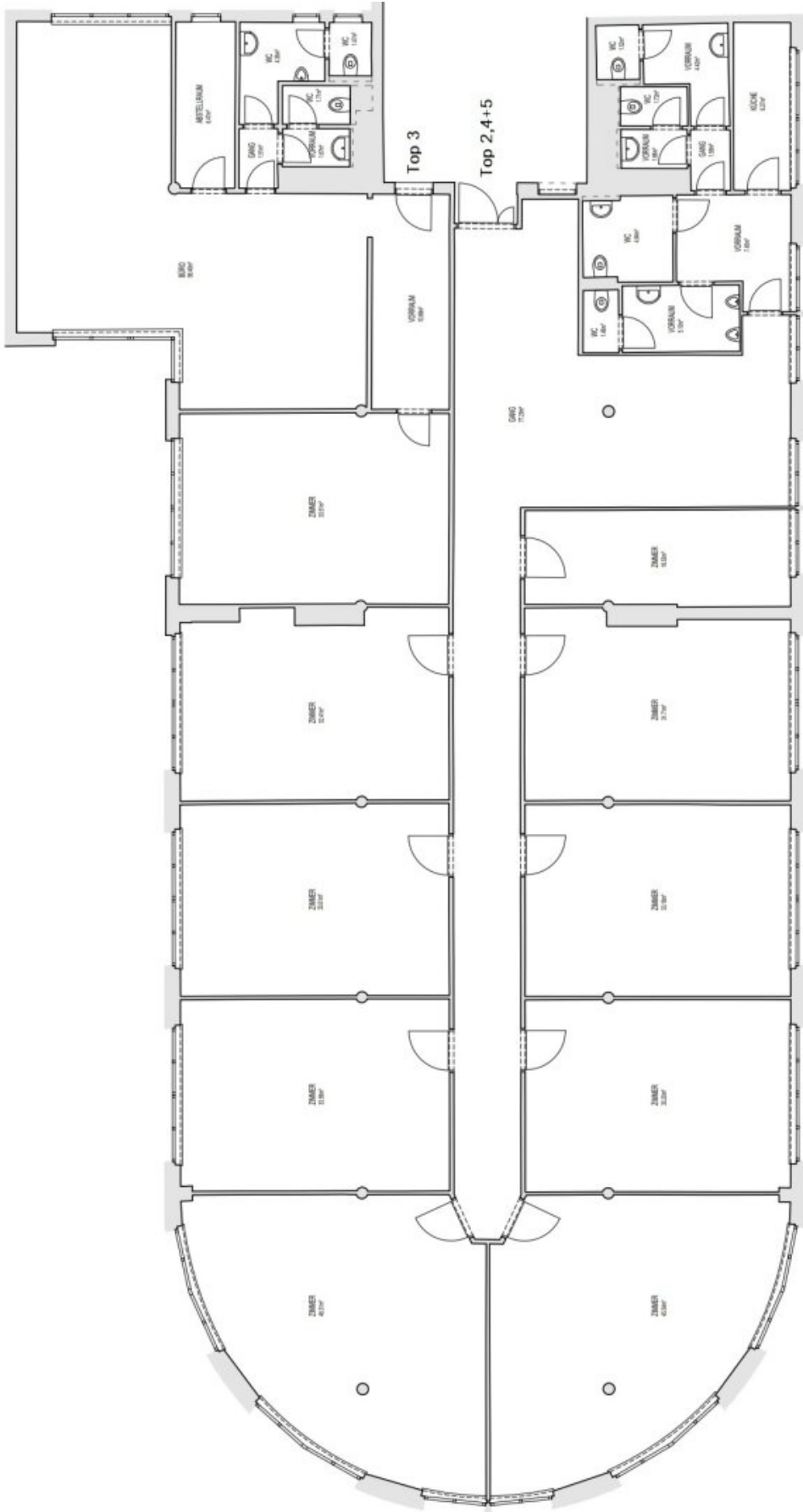












## Objektbeschreibung

Moderne und barrierefreie Mietfläche im 1. Obergeschoss – vielseitig nutzbar

Zur Vermietung steht eine großzügige Mietfläche von ca. 420 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss eines modernen Neubaus. Die Einheit ist vollständig barrierefrei erschlossen und bietet durch ihre durchdachte Raumaufteilung ideale Voraussetzungen für Büro-, Praxis- oder Schulungsnutzung.

Raumaufteilung & Ausstattung:

Gesamtfläche: ca. 420 m<sup>2</sup>

Großzügiges Empfangszimmer als zentraler Anlaufpunkt

Von dort begehbar: 9 separate Zimmer, flexibel nutzbar (z. B. Büros, Behandlungs- oder Beratungsräume)

Teeküche für Mitarbeiter und Besucher

4 separate Sanitäreinrichtungen, davon eine behindertengerecht

Barrierefreiheit durch Aufzug

Neubau, moderner Standard

Parkmöglichkeiten:

Parkplätze stehen zur Verfügung und können separat angemietet werden.

Besonderheiten:

Die Kombination aus großzügiger Fläche, klar strukturierter Aufteilung und barrierefreiem Zugang macht diese Einheit besonders attraktiv für Unternehmen oder Einrichtungen, die Wert auf eine repräsentative Adresse und komfortable Nutzung legen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap