

## Ihr Büro/Praxis über den Dächern von Baden



**Objektnummer: 311117**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedrichstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Nutzfläche:	175,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,22
Kaufpreis:	795.900,00 €
Betriebskosten:	411,76 €
USt.:	44,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Stift

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden



BESTLIST  
IMMOBILIEN



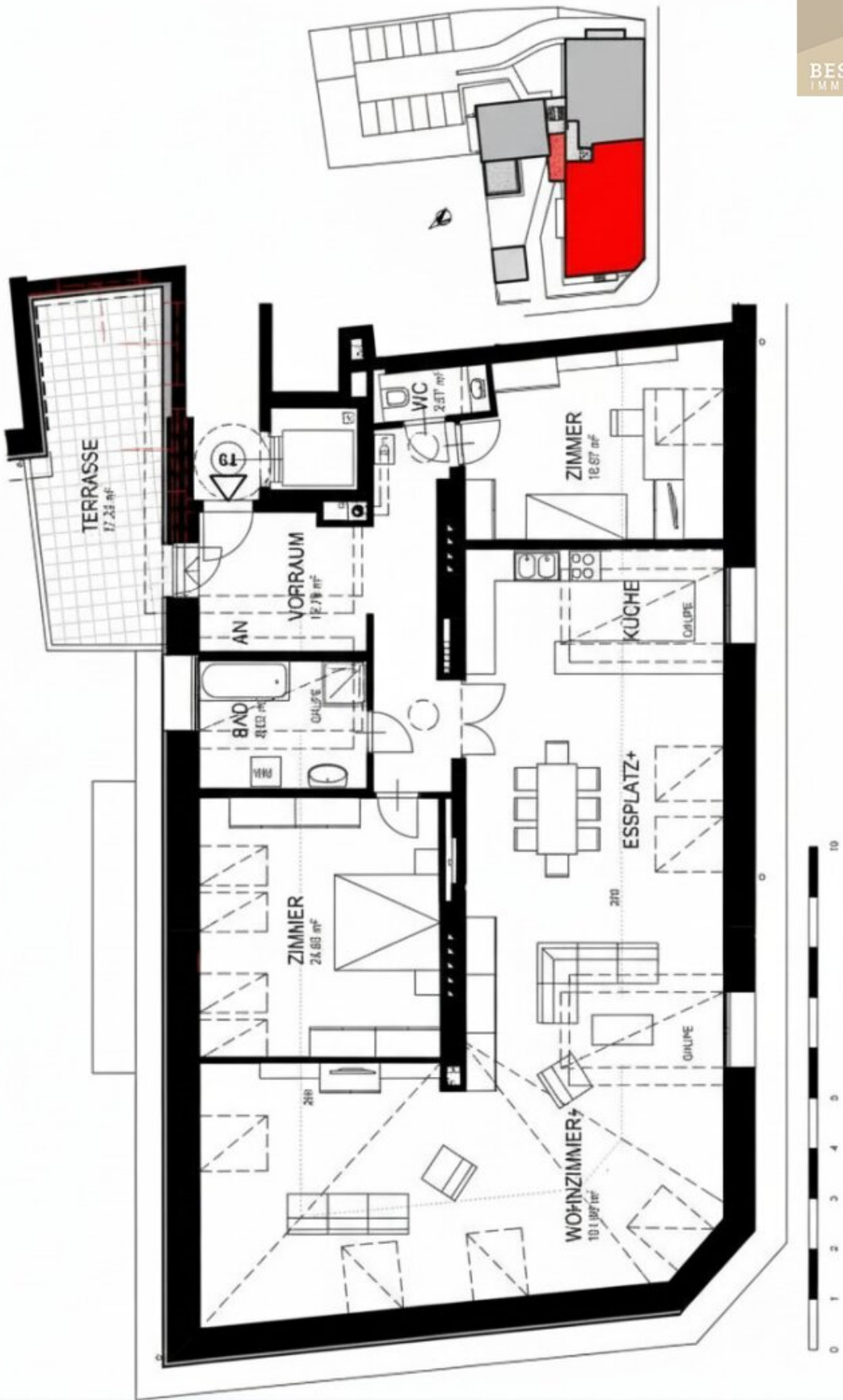
BESTLIST  
IMMOBILIEN



BESTLIST  
IMMOBILIEN







Friedrichstraße 23  
2500 Baden

SITUA BESTLIST  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese außergewöhnliche Dachgeschossimmobilie als idealer Standort für Büro-, Praxis- oder Kanzleinutzung.

Großzügige Flächen, helle Räumlichkeiten und ein beeindruckender Fernblick schaffen ein Arbeitsumfeld mit besonderem Charakter.

### Fakten im Überblick

- Nutzfläche: ca. 175,93 m<sup>2</sup>
- Terrasse
- Derzeit 3 Räume, optional auf 4 Räume erweiterbar
- Liftstock (Dachgeschoss)
- Parkett- und Fliesenböden
- Gas-Etagenheizung mit Fußbodenheizung
- Klimaanlage (2 Geräte im Hauptraum, 1 Gerät in einem weiteren Raum)
- Elektrische Außenrollläden mit Regensensor
- Großzügiges Kellerabteil
- Gebäude 2016 generalsaniert
- Kfz-Stellplatz im Kaufpreis enthalten

## **Raumkonzept und Ausstattung**

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie durch einen großzügigen Empfangsbereich, der sich ideal als Wartezone, Empfang oder repräsentativer Eingangsbereich eignet.

Das rund 100 m<sup>2</sup> große Hauptbüro bildet das Herzstück der Immobilie. Die offene und helle Gestaltung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von modernen Büroräumlichkeiten über Gemeinschaftsbüros bis hin zu Praxis- oder Kanzleikonzepten. Die offene Küche eignet sich hervorragend als Mitarbeiterbereich oder Teeküche.

Die weiteren Räume können flexibel als Einzelbüros, Besprechungsräume, Behandlungszimmer oder Arbeitsbereiche genutzt werden.

Das hochwertige Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC mit Handwaschbecken bieten zusätzlichen Komfort für Mitarbeiter und Kunden.

Ein besonderes Highlight stellt die Terrasse dar. Sie bietet einen angenehmen Rückzugsort für Pausen, informelle Besprechungen oder entspannte Kundengespräche und überzeugt durch ihren einzigartigen Ausblick über die Dächer Badens.

Zur Immobilie gehören zudem ein großzügiges Kellerabteil sowie ein Kfz-Stellplatz, welcher bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Das Gebäude wurde im Jahr 2016 umfassend generalsaniert und präsentiert sich in einem modernen und gepflegten Zustand.

## **Lage & Infrastruktur**

Die zentrale und dennoch ruhige Lage bietet optimale Voraussetzungen für Unternehmen, Ordinationen oder Kanzleien.

Die Innenstadt mit zahlreichen Restaurants, Cafés, Geschäften und Dienstleistungsangeboten befindet sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso sind der Kurpark, das Casino Baden sowie zahlreiche öffentliche Einrichtungen bequem erreichbar.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung, insbesondere die nahegelegene Schnellbahnstation Baden mit direkter Verbindung nach Wien, gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit für Kunden, Patienten und Mitarbeiter.

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie und sichern Sie sich einen repräsentativen Standort in einer der besten Lagen Badens.**

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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 <750m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.750m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap