

**NEU | ERSTBEZUG | Exklusive Bürofläche "Jasmin" in
besten Lage von Baden**



Objektnummer: 22023

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Bürofläche:	238,04 m ²

Ihr Ansprechpartner



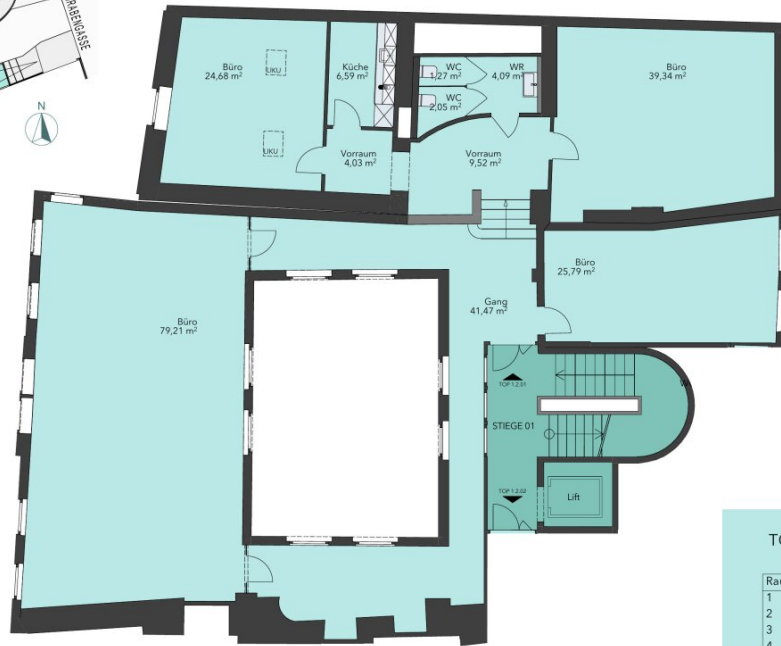
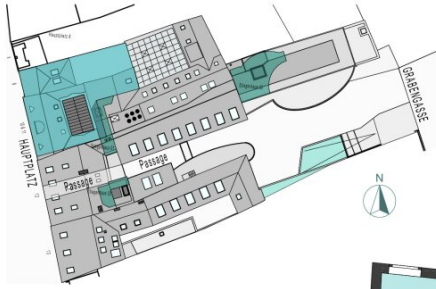
Maria Leiner

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 116 11 11

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





TOP 1.2.01|E02, Grundriss

Raumaufteilung	
1 Büro	24,68
2 Büro	25,79
3 Büro	39,34
4 Büro	79,21
5 Gang	41,47
6 Küche	6,59
7 Vorraum	4,03
8 Vorraum	9,52
9 WC	1,27
10 WC	2,05
11 WR	4,09
Gesamtfläche	238,04 m²

VERMARKTUNGSPLAN

2500 Baden, Hauptplatz 9-13

Planstand: 25.02.2026

Die und Flächenangaben sind Rohbaumaße (ca. Angaben auf Basis der baubewilligten Einreichplanung).
Sie können geringfügig abweichen und sind für die Bestellung von Einbaumöbeln nicht geeignet.
Eingezeichnete Möblierung dient ausschließlich der Illustration.



Allgemeine Fläche

Vermietbare Fläche

Abkürzungen
LKU Lichtkuppel
DFF Dachflächenfenster

0 1 2 3 4

Objektbeschreibung

Sie suchen einen repräsentativen Unternehmensstandort, der moderne Arbeitswelten mit einer exklusiven Lage verbindet? Dann bietet Ihnen diese neu errichtete Bürofläche in Baden die perfekte Grundlage für Ihren zukünftigen Firmensitz.

Auf rund **238,04 m²** entsteht eine hochwertige und zeitgemäße Arbeitsumgebung, die ab **November/Dezember 2026** bezugsfertig ist.

Highlights

- **NEU – hochwertiger Erstbezug**
- Bezugsfertig ab **November/Dezember 2026**
- Rund **238,04 m²** großzügige Bürofläche
- Exklusive und repräsentative Lage in Baden
- Flexible Raum- und Nutzungsmöglichkeiten
- Ideal für Einzelbüros, Open Space, Besprechungs- und Schulungsräume
- Individuell an unterschiedliche Unternehmenskonzepte anpassbar
- Modernes und professionelles Arbeitsumfeld
- Repräsentativer Standort für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner

Schaffen Sie einen Arbeitsplatz, der nicht nur funktional ist, sondern auch die Identität Ihres Unternehmens widerspiegelt. Diese exklusive Bürofläche vereint eine begehrte Lage, moderne Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für neue Ideen, produktives Arbeiten und zukünftiges Wachstum.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich frühzeitig einen hochwertigen Erstbezugsstandort in Baden zu sichern.

Nettomiete: € 3.475,38

Nettobetriebskosten: € 595,10

Kaution: € 14.653,74

RUFEN SIE AN!

Maria Leiner - 0664 116 11 11

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Vermittlungshonorar 3 Bruttomonatsmieten

Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

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 <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap