

**NEU | ERSTBEZUG | IHR NEUER
UNTERNEHMENSSTANDORT "KIRSCHBLÜTE" IN BADEN**



Objektnummer: 22024

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Bürofläche:	192,14 m ²

Ihr Ansprechpartner



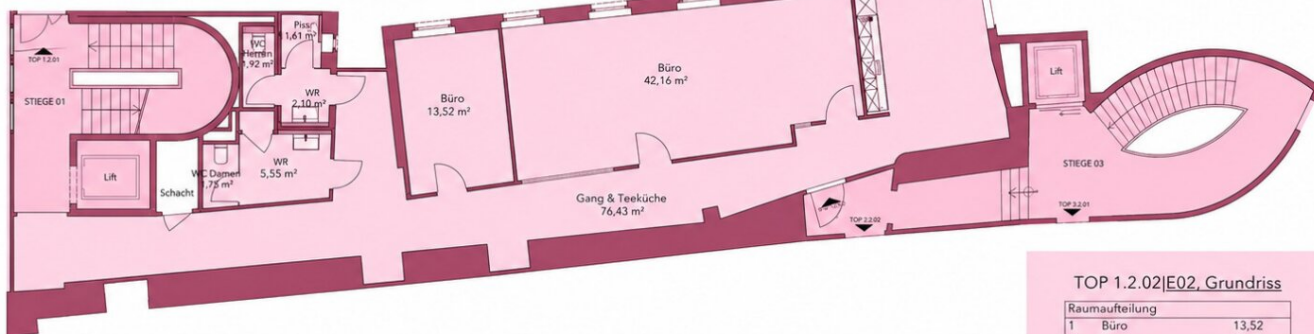
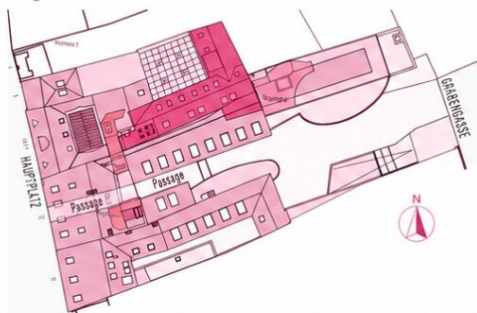
Maria Leiner

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 1.2.02|E02, Grundriss

Raumaufteilung	
1 Büro	13,52
2 Büro	18,42
3 Büro	28,68
4 Büro	42,16
5 Gang & Teeküche	76,43
6 Piss	1,61
7 WC Damen	1,75
8 WC Herren	1,92
9 WR	2,10
10 WR	5,55
Gesamtfläche	192,14 m²

VERMARKTUNGSPLAN

2500 Baden, Hauptplatz 9-13

Planstand: 25.02.2026

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



Allgemeine Fläche

Vermietbare Fläche

Abkürzungen

LUK Lichtkuppel

DFF Dachflächenfenster

0 1 2 3 4

Objektbeschreibung

Arbeiten in Baden – dort, wo repräsentative Lage auf moderne Möglichkeiten trifft.

Mitten in der begehrten Stadt Baden entsteht eine großzügige und vielseitig nutzbare Bürofläche mit rund **192,14 m² Nutzfläche**. Die Fertigstellung ist für **November/Dezember 2026** geplant – sichern Sie sich bereits jetzt Ihren neuen Standort im Erstbezug.

Die großzügigen Räumlichkeiten bieten zahlreiche Möglichkeiten für unterschiedliche Unternehmenskonzepte. Ob klassisches Büro, moderne Agentur, Kanzlei, Ordination, Beratungsunternehmen, Schulungszentrum oder Gemeinschaftsbüro – hier können Sie Ihre Vorstellungen verwirklichen und eine Arbeitsumgebung schaffen, die optimal zu Ihrem Unternehmen passt.

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- ca. **192,14 m² Nutzfläche**
- **NEU und hochwertiger Erstbezug**
- Fertigstellung voraussichtlich **November/Dezember 2026**
- exklusive und begehrte Lage in Baden
- flexible Raum- und Gestaltungsmöglichkeiten
- geeignet für Büros, Agenturen, Kanzleien, Ordinationen oder Schulungsräume
- WLAN-Anschluss
- Lift
- absolute Barrierefreiheit

- Gasheizung
- repräsentativer Standort für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner

Als **Schwechater Traditionsunternehmen** ist es uns ein besonderes Anliegen, Unternehmerinnen und Unternehmer bei der Verwirklichung ihrer Ideen zu unterstützen.

Ein Unternehmen aufzubauen oder einen neuen Standort zu eröffnen, benötigt Mut, Energie und vor allem die richtigen Räumlichkeiten. Dieses Büro bietet Ihnen ausreichend Platz für neue Perspektiven, produktives Arbeiten und nachhaltiges Wachstum.

Monatliche Nettomiete: € 2.593,89

Monatliche Nettobetriebskosten: € 480,35

Kaution: € 11.067,26

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, Telefonnummer und E-Mail-Adresse – zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen zum Objekt.

Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kundin oder Kunden 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