

**NEU | ERSTBEZUG | MODERNE BÜROFLÄCHE
"MAGNOLIE" IN BADEN**



Objektnummer: 22025

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Bürofläche:	133,73 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 2.2.01|E02, Grundriss

Raumaufteilung		
1	Büro	14,07
2	Büro	35,01
3	Büro	44,83
4	Gang	15,57
5	Küche	8,29
6	Vorraum	3,75
7	Vorraum	9,11
8	WC	1,38
9	WC	1,72
Gesamtfläche		133,73 m²

VERMARKTUNGSPLAN

2500 Baden, Hauptplatz 9-13

Planstand: 25.02.2026

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



Allgemeine Fläche

Vermietbare Fläche

Abkürzungen

LIKU Lichtkuppel
DFF Dachflächenfenster

0 1 2 3 4

Objektbeschreibung

Ein Standort, der Raum für Ideen, Entwicklung und erfolgreiches Arbeiten schafft.

In begehrter Lage von Baden entsteht diese moderne Bürofläche mit rund **133,73 m² Nutzfläche**. Die Fertigstellung ist für **November/Dezember 2026** vorgesehen – damit bietet sich Ihnen die Möglichkeit, Ihr neues Büro als Erstbezug ganz nach Ihren Vorstellungen einzurichten.

Die Fläche eignet sich ideal für unterschiedliche Unternehmensformen und Nutzungskonzepte. Ob klassische Büroräumlichkeiten, Agentur, Kanzlei, Ordination, Beratungsunternehmen, Schulungsraum oder Gemeinschaftsbüro – die großzügige Raumstruktur eröffnet zahlreiche Möglichkeiten.

DAS ERWARTET SIE

- ca. **133,73 m² Nutzfläche**
- moderner **Erstbezug**
- Fertigstellung voraussichtlich **November/Dezember 2026**
- attraktive und begehrte Lage in Baden
- vielseitige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- ideal für Büros, Kanzleien, Agenturen oder Ordinationen
- WLAN-Anschluss
- Lift
- absolute Barrierefreiheit

- Gasheizung
- professionelles und repräsentatives Arbeitsumfeld

Als **Schwechater Traditionsunternehmen** möchten wir Unternehmerinnen und Unternehmer dabei unterstützen, ihre beruflichen Ideen zu verwirklichen und den passenden Standort für ihr Unternehmen zu finden.

Ein neues Büro ist mehr als nur ein Arbeitsplatz. Es ist der Ort, an dem Ideen entstehen, Kunden empfangen werden und Unternehmen wachsen können. Diese Bürofläche bietet dafür die ideale Basis.

MONATLICHE INVESTITION

Monatliche Nettomiete: € 2.139,68

Monatliche Nettobetriebskosten: € 334,33

Kaution: € 8.906,42

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