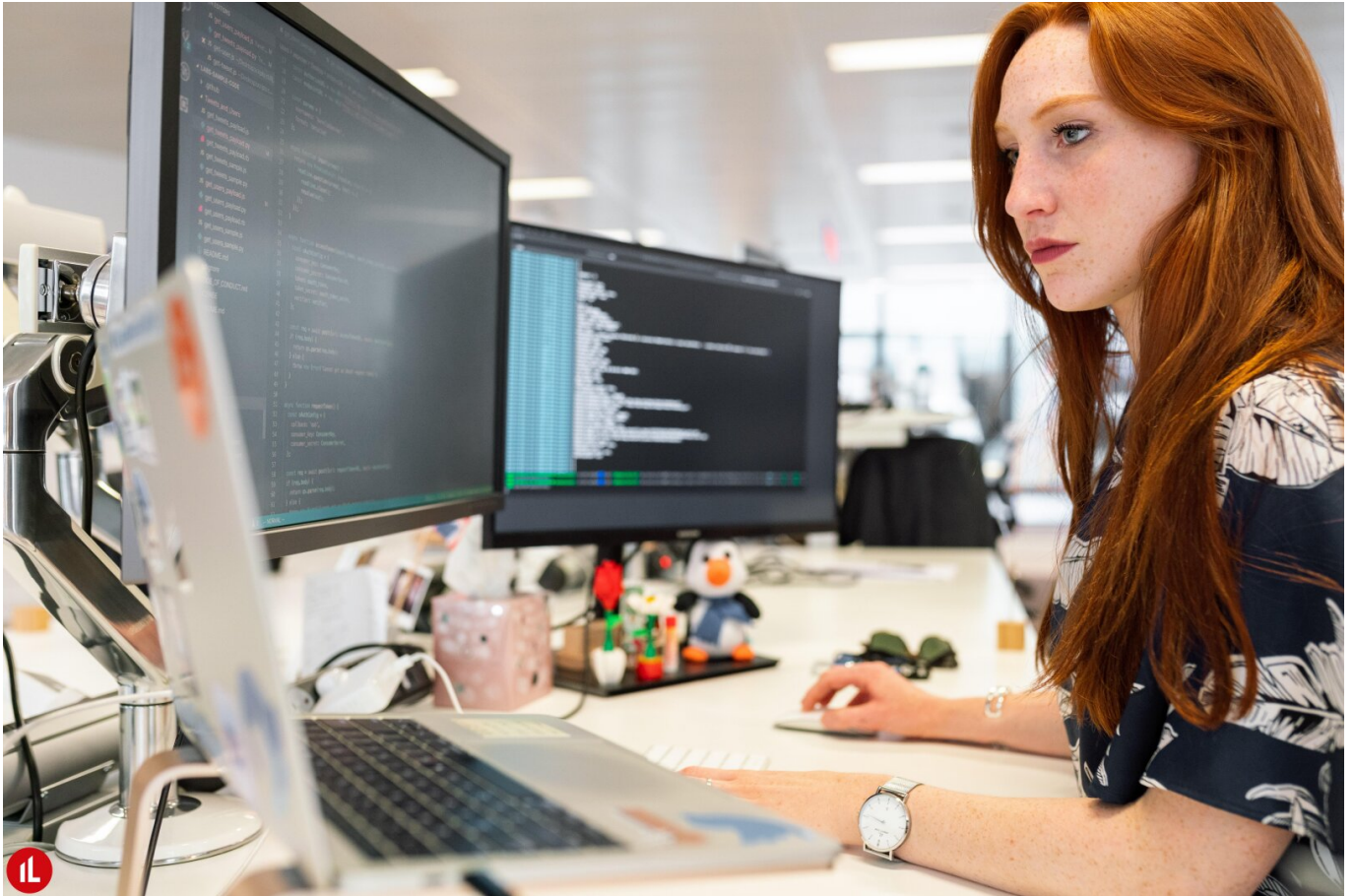


NEU | ERSTBEZUG | REPRÄSENTATIVE BÜROFLÄCHE "MANDELBLÜTE" IN BADEN



Objektnummer: 22026

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Bürofläche:	181,93 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.



Objektbeschreibung

Ihr neuer Arbeitsplatz in einer Lage, die Professionalität und Lebensqualität verbindet.

In attraktiver Lage von Baden entsteht diese moderne Bürofläche mit rund **181,93m² Nutzfläche**. Die Fertigstellung ist für **November/Dezember 2026** geplant und bietet Ihnen die Möglichkeit, einen hochwertigen Erstbezug ganz nach den Bedürfnissen Ihres Unternehmens zu gestalten.

Die großzügige Fläche lässt sich vielseitig nutzen und individuell einrichten. Ob moderne Kanzlei, Agentur, Ordination, Beratungsunternehmen, Schulungszentrum, Gemeinschaftsbüro oder klassischer Unternehmensstandort – hier entsteht Raum für produktives Arbeiten, neue Ideen und zukünftiges Wachstum.

IHRE HIGHLIGHTS

- ca. **141 m² Nutzfläche**
- moderner und hochwertiger **Erstbezug**
- Fertigstellung voraussichtlich **November/Dezember 2026**
- begehrte und repräsentative Lage in Baden
- flexible Raum- und Nutzungsmöglichkeiten
- ideal für Büros, Kanzleien, Agenturen, Ordinationen oder Beratungsunternehmen
- WLAN-Anschluss
- Lift
- absolute Barrierefreiheit

- Gasheizung
- professionelles Umfeld für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner

Als **Schwechater Traditionsunternehmen** möchten wir Unternehmerinnen und Unternehmer dabei unterstützen, ihre Ideen umzusetzen und den passenden Standort für ihre berufliche Zukunft zu finden.

Ein Büro ist nicht nur ein Arbeitsplatz. Es ist der Ort, an dem Entscheidungen getroffen, Kunden empfangen und neue Wege eingeschlagen werden. Diese Fläche bietet Ihnen dafür eine moderne und vielseitige Grundlage.

MONATLICHE INVESTITION

Monatliche Nettomiete: € 2.674,37

Monatliche Nettobetriebskosten: € 454,83

Kaution: € 11.265,11

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