

**Modernes Büro mit Terrasse in Baden – 69m² Erstbezug,
Terrasse, Fußbodenheizung!**



Objektnummer: 2258/181

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	69,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	333.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Kathrin Rieser

MAXSTA Immo GmbH
Dreherstraße 39
1110 Wien

T +43 1 321 00 03

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







Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Büro- oder Praxisstandort in 2500 Baden, Niederösterreich – eine attraktive Gelegenheit, die sowohl durch Lage als auch Ausstattung überzeugt.

Dieses exklusive Erdgeschossobjekt mit 69 m² Nutzfläche bietet Ihnen zwei großzügige, helle Zimmer, die sich ideal für verschiedenste berufliche Nutzungen eignen. Ob als moderne Praxis, repräsentatives Büro oder kreativer Arbeitsraum – hier finden Sie den perfekten Rahmen für Ihre beruflichen Ziele. Der Erstbezug garantiert, dass Sie eine top-moderne Immobilie in einem neuwertigen Zustand beziehen.

Das besondere Highlight ist die private Terrasse. Diese grüne Oase lädt zu erholsamen Pausen im Freien ein und bietet Raum für entspannte Gespräche mit Kunden oder Mitarbeitern. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkett sorgt für einen stilvollen und zugleich pflegeleichten Bodenbelag.

Für höchsten Komfort sorgt die moderne Gas-Etagenheizung mit Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme an kalten Tagen sorgt. Eine offene Wohnküche ermöglicht eine flexible Nutzung und schafft eine einladende Atmosphäre. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, was gerade für Praxisräume im Gesundheitsbereich ein Plus an Komfort bedeutet.

Die Lage in Baden überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: Bus, Bahnhof und Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine unkomplizierte An- und Abreise für Mitarbeiter und Kunden. Darüber hinaus profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, einer Klinik sowie Bildungseinrichtungen wie Schule und Kindergarten in unmittelbarer Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäckerei sind ebenso bequem erreichbar.

Der Kaufpreis für diese attraktive Immobilie beträgt 333.000 Euro – eine lohnende Investition in eine qualitativ hochwertige und vielseitig nutzbare Gewerbefläche in einer der begehrtesten Regionen Niederösterreichs.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihren beruflichen Erfolg in einem repräsentativen und modernen Ambiente zu starten oder zu erweitern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot in Baden!

Hinweis: Die dargestellten Bilder wurden mittels KI visualisiert.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap