

## NEU | ERSTBEZUG | MODERNE BÜROFLÄCHE "LILIE" IN BADEN



**Objektnummer: 22032**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2500 Baden            |
| <b>Bürofläche:</b>       | 141,32 m <sup>2</sup> |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.402,44 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.755,74 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 353,30 €              |

## Ihr Ansprechpartner

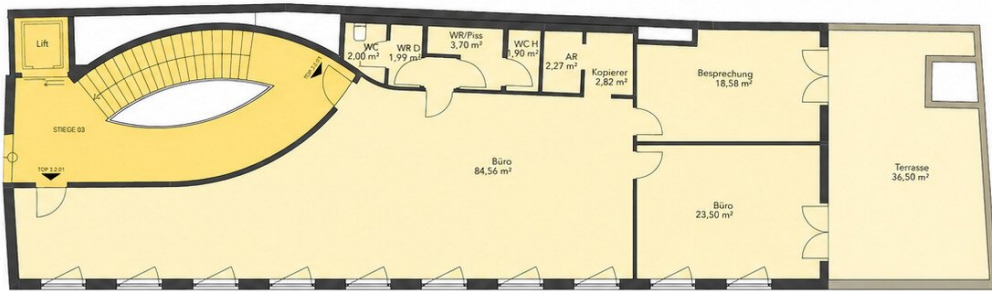
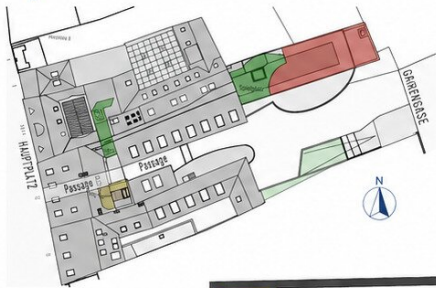


### **Maria Leiner**

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 3.2.01 | Grundriss, E02

| Raumaufteilung |             |           |
|----------------|-------------|-----------|
| 1              | Büro        | 23,50     |
| 2              | WC          | 2,00      |
| 3              | WR D        | 1,99      |
| 4              | Büro        | 84,56     |
| 5              | Besprechung | 18,58     |
| 6              | Kopierer    | 2,82      |
| 7              | AR          | 2,27      |
| 8              | WR/Piss     | 3,70      |
| 9              | WC H        | 1,90      |
| Gesamtfläche   |             | 141,32 m² |
| Außenbereich   |             |           |
| 10             | Terrasse    | 36,50     |
| Gesamtfläche   |             | 36,50 m²  |
| Gesamtfläche   |             | 177,82 m² |

## VERMARKTUNGSPLAN

2500 Baden, Hauptplatz 9-13

Planstand: 25.02.2026

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



### Allgemein Fläche

Abkürzungen  
LUX Lichtkuppel  
DFF Dachflächenfenster

### Vermietbare Fläche



# 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 m<sup>2</sup> 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. **141,32 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- ca. 36 m<sup>2</sup> große Terrasse
- 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
- ausgestattet mit zahlreichen Steckdosen

- klimatisiert
- ausgestattet mit zahlreichen Steckdosen
- klimatisiert
- Lift
- absolute Barrierefreiheit
- Fernwärme
- 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: € 2.402,44**

**Monatliche Nettobetriebskosten: € 353,30**

**Kaution: € 9.920,66**

## **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