NEU | ERSTBEZUG | MODERNE BÜROFLÄCHE "LILIE" IN BADEN



Objektnummer: 22032

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Bürofläche:	141,32 m²
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	2.402,44 €
Kaltmiete	2.755,74 €
Betriebskosten:	353,30 €

Ihr Ansprechpartner



Maria Leiner

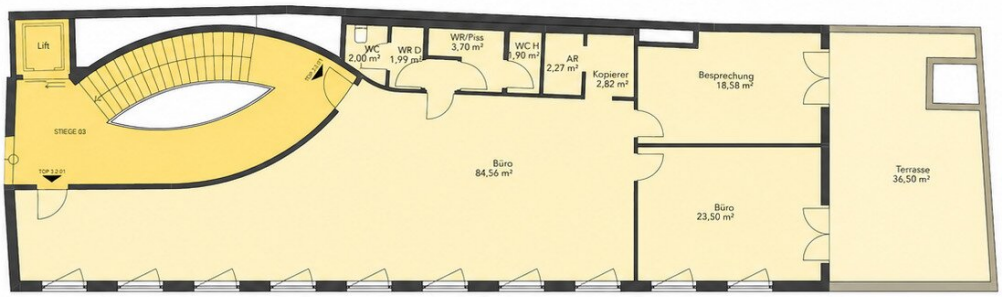
Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 116 11 11

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

VOLKSBANK





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

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

Allgemein Fläche

Vermietbare Fläche

Abkürzungen

LUKU 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. **141,32 m² Nutzfläche**
- ca. 36 m² 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