NEUER PREIS! Praxis im Zentrum! Ordination mit perfekter Infrastruktur, direkt am Josefsplatz!



Hausflur

Objektnummer: 2699/1662

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	90,00 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 178,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	262,95 €
Heizkosten:	51,59 €
Sonstige Kosten:	57,76 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Otto Spiess

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

H +43 677 645 57 293


RE/MAX


RE/MAX

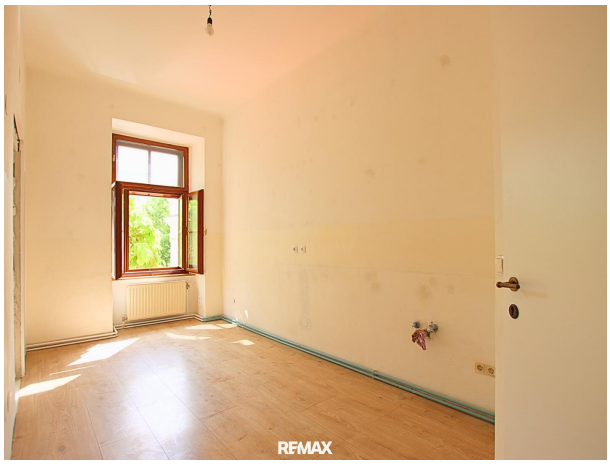

RE/MAX

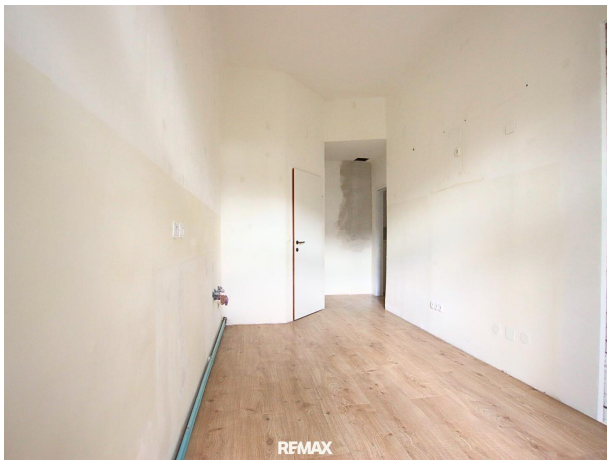




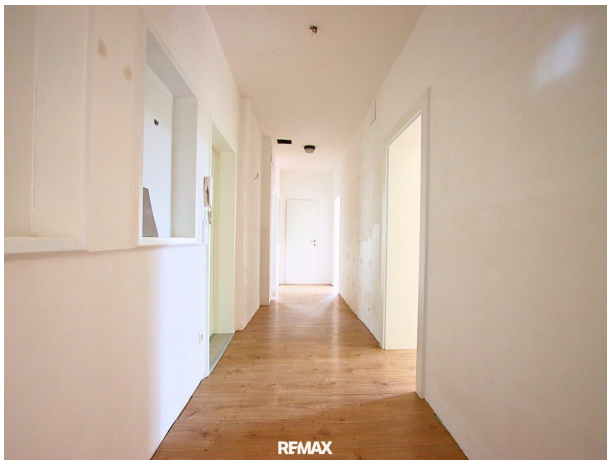



RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine Ordination mitten im Stadtzentrum von Baden zum Kauf anbieten zu dürfen!

FAST FACTS

• Ca. 90 m² Nutzfläche, 3 Zimmer

• Perfekte Infrastruktur und Verkehrsanbindung

• Lift im Haus

• Zentralheizung mit Fernwärme

• Historisches, umfassend saniertes Haus

DIE UMGEBUNG

Die Kaiserstadt Baden bei Wien hat viel zu bieten. Kulturliebhaber finden hier zahlreiche Veranstaltungen, Museen, Theatervorstellungen uvm. Die malerische Innenstadt lockt mit einer Vielzahl an Geschäften, gemütlichen Cafés und ausgezeichneten Restaurants. Die Nähe zu Parks und Grünanlagen bietet Gelegenheit für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten in der Natur. Ein perfekter Ort zum Leben und zum Arbeiten.

DIE ORDINATION

Mitten im Stadtzentrum, in einem frisch sanierten Wohnhaus aus dem 19. Jahrhundert, befindet sich die hier angebotene Ordination. Die Verkehrsanbindung der Ordination ist ausgezeichnet, die Badener Bahn Station, sowie eine Bushaltestelle befinden sich quasi vor der Tür. Im 1. Liftstock gelegen, verfügt die Immobilie über 3 gut geschnittene Räume, einen Flur, einen weiteren Raum für eine Küchenzeile und ein kleines Bad. Wie auf den Fotos zu sehen, ist vor Inbetriebnahme eine Renovierung zu empfehlen. Die Praxis überzeugt durch helle, großzügige Räume und den klassischen Altbaucharme, mit hohen Decken und Kastenfenstern. Beheizt wird mittels Fernwärme, das Warmwasser wird derzeit nach Nutzwerten abgerechnet.

Da das gesamte Wohnhaus in den letzten Jahren umfassend saniert wurde und es zu auch zu Änderungen bei den Allgemeinflächen gekommen ist, wurde ein neues Nutzwertgutachten in Auftrag gegeben. Mit der Fertigstellung des neuen Nutzwertgutachtens wird in den nächsten Monaten gerechnet. Derzeit wird anteilig ein Sanierungsdarlehen zurückbezahlt.

Sie wollen die Ordination live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits, Ihnen die Immobilie präsentieren zu dürfen!

ERGÄNZENDE INFORMATION:

Aktuelle Vorschreibung:

Betriebskosten € 262,95

Liftkosten € 13,51

Müll € 21,12

Rücklagen € 23,13

Warmwasser Akkonto € 51,59

Sanierungsdarlehen € 262,37

Gesamt € 634,67

Weitere Details erhalten Sie gerne auf Anfrage!

RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf

diesen Weg bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachnahme

+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

+ Telefonnummer

+ E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <5.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap