

**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 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,27
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	262,95 €
Heizkosten:	51,59 €
Sonstige Kosten:	57,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

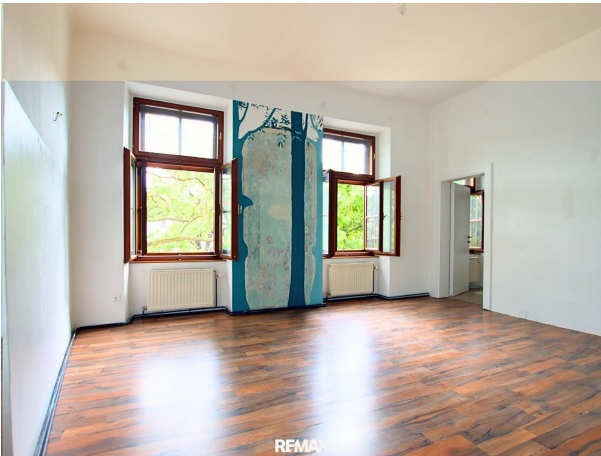


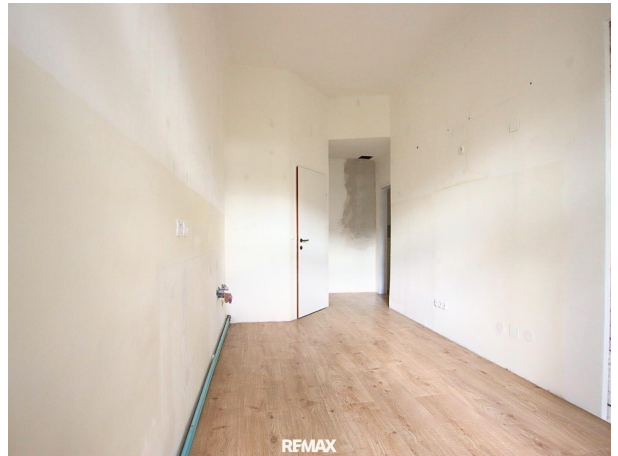
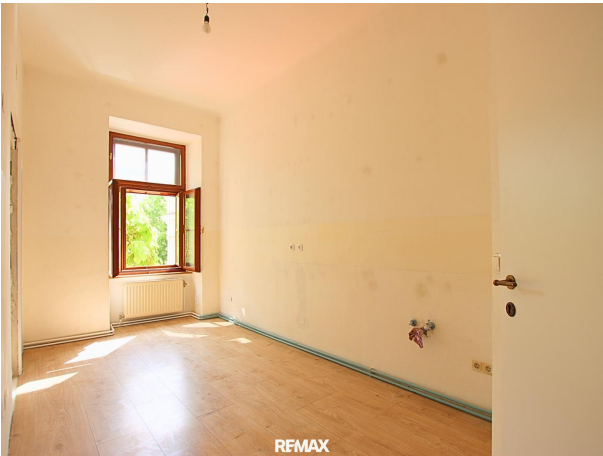
Otto Spiess

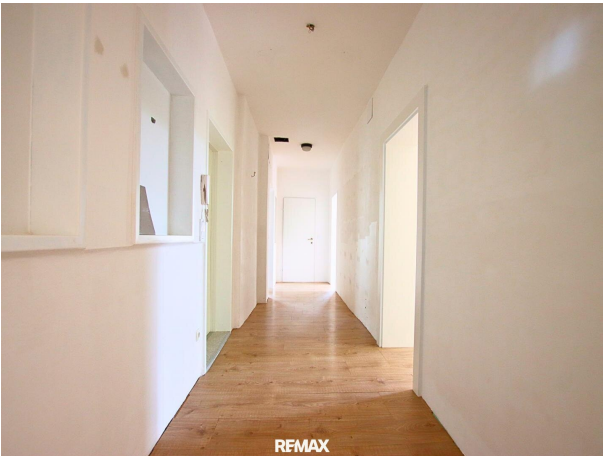
REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

H +43 677 645 57 293









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. Laut Hausverwaltung wurden die Wasserleitungen in der Ordination vor kurzem saniert. 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. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten kann das Darlehen auch mittels einer Einmalzahlung ausbezahlt werden.

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 Nachname
- + 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