Stilaltbau! Wunderschöne Büro- oder Ordinationsflächen mit ca. 238m2 in Badens Bestlage!



Objektnummer: 311142

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pfarrplatz
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1887
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	237,95 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 247,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaltmiete (netto)	2.300,00 €
Kaltmiete	2.780,00 €
Betriebskosten:	480,00 €
USt.:	556,00 €

Provisionsangabe:

10.008,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Letizia Ogris

BESTLIST Immobilien GmbH



















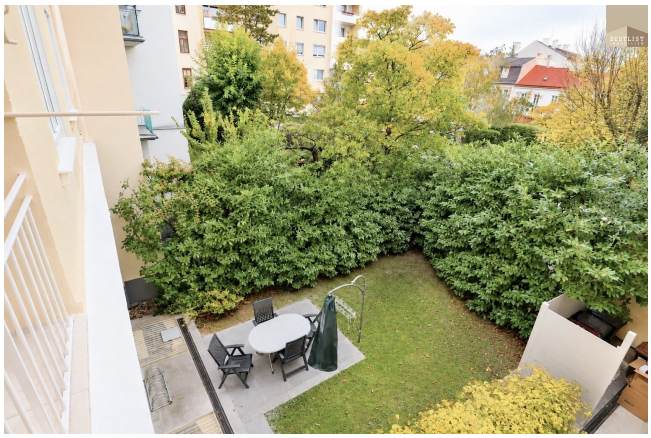















ERSTER STOCK
BAD +WC
KÜCHE
WC
BAD +WC

Objektbeschreibung

Perfekt geeignet für eine **repräsentative Ordination** oder **Kanzlei:** Zur Vermietung gelangt diese **prachtvolle Stilaltbauetage** zur **gewerblichen Nutzung,** in einem **wunderbar gepflegten Jahrhundertwendehaus** in **Bestlage von Baden!**

Das Gebäude wurde **1887** als Stadtvilla im neobarocken Stil, durch den Wiener Stadtbaumeister Karl Riess, für seinen Bruder, Anton Riess, erbaut. Seit 2022 steht das sogenannte "Riess Haus" im Umfang von Außenerscheinung , Einfahrt und Treppenhaus unter Denkmalschutz.

Die Lage garantiert auch allen Mitarbeitern eine hervorragende Anbindung und die Möglichkeit Einkäufe, Erledigungen und Mittagessenstermin auf kurzem Weg zu erledigen.

Die **ca. 238 m² große Wohnung** teilt sich folgendermaßen auf:

- 1 geräumiger Vorraum

- 2 **Badezimmer**

- 3 **WCs**

- 6 **große** und **lichtdurchflutete** Zimmer

- 1 entzückender **Balkon mit Blick in den Garten**

Alle Räume sind **zentral begehbar** !

Man betritt dieses **Altbaujuwel** und befindet sich in einem hellen, freundlichen und sehr repräsentativen Stiegenhaus.

Folgt man der Treppe einmal nach oben (1.Stock) steht man bereits vor der Eingangstüre. Beim Öffnen der Tür gelangt man in den geräumigen Vorraum.

Dieser bietet genügend Platz für eine Garderobe und Sitzmöglichkeiten - ein perfekter Empfangsbereich.

Geradeaus befindet sich der Gang, welcher es ermöglicht alle Zimmer zentral zu begehen. Die Wohnung verfügt über 6 große Zimmer, welche sehr geräumig sind.

Die 2022 eingebaute Tischler-Maßküche ist eines der Highlights, über welche die Wohnung verfügt!

Die hohen Fenster garantieren einen optimalen Lichteinfall. Die Räume sind zur Pfarrkirche orientiert und bieten einen wunderbaren Ausblick in die Badener Innenstadt.

Die Gestaltungsmöglichkeiten sind sehr vielfältig - diese Gewerbefläche lässt sich individuell nach Ihrem Gestaltungskonzept nutzen.

Abschließend bietet diese schöne Immobilie noch ein nettes Highlight: einen entzückenden ca. 2,30 m² großen Balkon mit Blick in den grünen Innenhof!

Im Keller befindet sich auch ein der Wohnung zugehöriges ca. 6 m² großes Kellerabteil.

Lage:

Die Immobilie besticht nicht nur durch **ihre tolle Raumaufteilung** und durch das **phänomenale Altbauflair**, sondern auch durch ihre **ausgezeichnete Lage inmitten von Baden!** Durch die **zentrale Lage** der Wohnung, in **unmittelbarer Nähe zum Kurpark** und **am Beginn der Fußgängerzone**, sind **alle Geschäfte des täglichen Bedarfs**, die **wichtigsten kulturellen Einrichtungen** sowie **Kindergärten, Schulen, Ärzte etc.** quasi **"ums Eck"**. Öffentliche Anbindungen in Richtung Wien, Wiener Neustadt und regionale Verbindungen zu Vororten erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten - ÖBB Bahnhof in ca. 10 min., Badener Lokalbahn und Busbahnhof: ca. 8 min. Auch die **Autobahnauffahrt** ist in nur **wenigen Autominuten** schnell **zu erreichen.**

Lassen Sie sich dieses tolle Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz

Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.[1]

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

[1]WKO, Kennzeichnungspflicht für bestimmte KI-Inhalte ab August 2026, https://www.wko.at/gewerbe-handwerk/kennzeichnungspflicht-fuer-ki-inhalte

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <8.000m
Universität <9.750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <4.750m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <750m
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap