RAUM FÜR IHRE BERUFLICHE ENTFALTUNG



Vorzimmer

Objektnummer: 7939/2300163609

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1865
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	125,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	288,60 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.313,00 €
Kaltmiete	1.450,50 €
Betriebskosten:	137,50 €
USt.:	290,10 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf
















Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!
Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.
immo company
@immocompany
Wir geben Menschen
ein neues
Zuhause
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Raum für Ihre berufliche Ideen und viel Gestaltungsfreiraum, sowie einer Präsentationsmöglichkeit durch ein Schaufenster im Erdgeschoß.

Auf rund 125 m² und 6 Räumen eröffnet sich Ihnen in zentraler Lage von Baden ein vielseitiger Standort für Ihre beruflichen Ideen – mit großzügigen, hohen Räumen und einem besonderen Altbauflair.

Das Mietobjekt befinden sich im ersten Stock eines Hauses aus dem Jahr 1864 mit lediglich zwei Parteien. Ein eigener seitlicher Zugang führt direkt in die Gewerbefläche. Insgesamt stehen Ihnen sechs Zimmer, ein Vorraum, zwei WCs sowie eine Teeküche mit Speis zur Verfügung. Drei besonders großzügige Räume bieten sich als Behandlungs-, Therapie- oder Beratungszimmer an. Ergänzt wird das Raumangebot durch weitere kleinere Zimmer, einen möglichen Empfangsbereich und ein Zimmer mit anschließendem Badezimmer. Zwei Balkone und eine Loggia schaffen zusätzliche Freiräume. Auch ein Schaufenster im Erdgeschoß kann für Ihre Präsentation genutzt werden.

Ob **Ordination, Praxis, Therapie, Beauty-Angebot, Nagelstudio oder Büro** – hier können Sie Ihre berufliche Vorstellung verwirklichen. Die Räumlichkeitekönnen nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. So entsteht ein Standort, der zu Ihrem Angebot und Ihrem Arbeitskonzept passt.

Sie befinden sich in einer begehrten Lage der Kurstadt Baden. Die historische Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, Geschäften, Cafés und Restaurants ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch die öffentliche Anbindung ist durch Bus und Badner Bahn in unmittelbarer Nähe gegeben. Ärzte, Apotheken und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld. Ein Standort, der sowohl für Ihre Kundinnen und Kunden als auch für Ihr Team gut erreichbar ist.

Die Kostenaufstellung für Sie:

- **Monatsmiete gesamt: EUR 1.740,60 (inkl. BK und UST)**
- **Nettomiete** (excl. Betriebskosten, excl. 10 % USt., exkl. HZG/WW): **EUR 1.313,-**
- **Betriebskosten-Akonto (excl. 10 % USt.): EUR 137,50**

- **Umsatzsteuer (Miete, Betriebskosten): EUR 290,10**
- **Kaution: EUR 5.221,80**
- **Mietvertrags-Befristung: 10 Jahre**
- **Vermittlungsprovision inkl. USt.: EUR 5.221,80**

Ihr nächster Schritt

Sie suchen Räumlichkeiten, in denen Sie Ihre berufliche Tätigkeit weiterentwickeln oder ein neues Konzept verwirklichen können? Dann überzeugen Sie sich vor Ort von der Raumaufteilung und den Gestaltungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und prüfen Sie, wie sich Ihre Vorstellungen hier umsetzen lassen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

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 <1.000m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap