



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 157987

erstellt am : 18.06.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2416.67€

Straße: Erzherzog Rainer-Ring

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Diego Vizuite

Tel: +43 664 470 99 61

office@vizuite-immobilien.at

Grundfläche: 123.65m<sup>2</sup>

## Generalsaniertes Büro/Praxis auf 123m<sup>2</sup> beim Grünen Markt in 2500 Baden



Repräsentatives Büro oder moderne Praxis - Erstbezug nach Generalsanierung - in zentraler Lage von Baden ? 123 m<sup>2</sup> mit Balkon

Willkommen in Ihrem neuen Arbeitsumfeld!

Diese vielseitig nutzbare Immobilie im Herzen von Baden, Niederösterreich, vereint berufliche Funktionalität mit hoher Lebensqualität. Ob als Büro für kreative Köpfe oder als stilvolle Praxis ? auf 123m<sup>2</sup> erwartet Sie ein helles, einladendes Arbeitsumfeld mit vielen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

## Highlights der Immobilie:

Fläche: 123?m² ? großzügig, offen und ideal strukturiert

Balkon: Für entspannte Pausen oder kurze Besprechungen im Freien

Nutzung: Perfekt geeignet für Büros, Ordinationen, Therapiepraxen o. Ä.

Heizung: Effiziente Gas-Zentralheizung ? angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit

Tageslicht: Helle, freundliche Räume für produktives Arbeiten und einladende Kundengespräche

Verkehrsanbindung:

Bus, Bahn und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe

Bequeme Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Patienten

## Ihr neuer Standort in Baden:

Baden bietet nicht nur ein charmantes Stadtbild, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur. Die Kombination aus historischem Flair, modernem Komfort und idealer Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv ? für Sie, Ihre Mitarbeiter und Ihre Klientel.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin ? wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu zeigen!

Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt	&lt;250m
Apotheke		&lt;250m
Klinik		&lt;500m
Krankenhaus		&lt;2.000m
Kinder		&lt;Schulen
Schule		&lt;500m
Kindergarten		&lt;250m
Höhere Schule		&lt;8.250m
Universität		&lt;9.500m
Nahversorgung		&lt;Supermarkt
Bäckerei		&lt;500m
Einkaufszentrum		&lt;5.250m
Sonstige		&lt;Bank
Geldautomat		&lt;250m
Polizei		&lt;750m
Post		&lt;500m
Verkehr		&lt;Bus
Bahnhof		&lt;500m
Autobahnanschluss		&lt;4.000m
Straßenbahn		&lt;500m
Flughafen		&lt;5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie



## Eckdaten

Grundfläche: 123.65m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Zimmer: 3

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 50.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.87m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2416.67€

Nebenkosten: 346.67€

## Kontaktinformationen

Vorname: Diego

Nachname: Vizuite

Tel.: +43 664 470 99 61

E-Mail: office@vizuite-immobilien.at