



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230056

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 795900€

Straße: Friedrichstraße

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

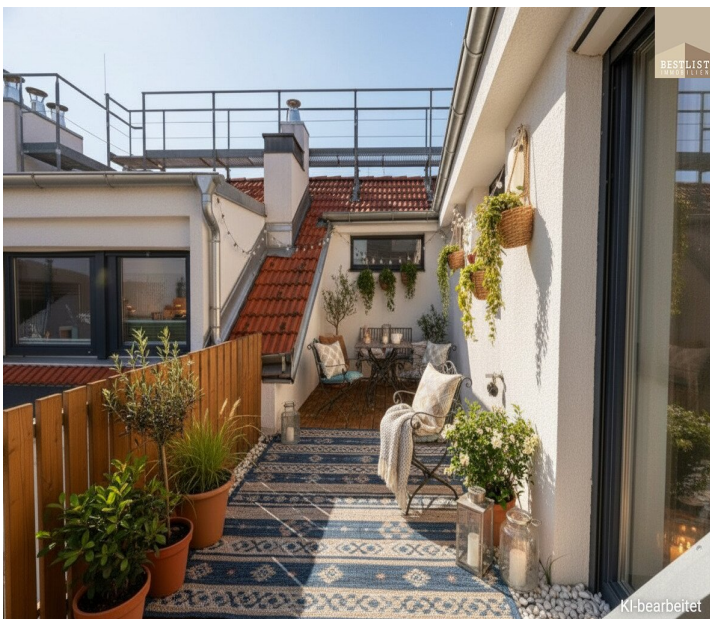
Florian Stift

Tel: +43 676 51 44 162

anfrage@bestlist.immo

Nutzfläche: 175.93m<sup>2</sup>

## Ihr Büro/Praxis über den Dächern von Baden



Zum Verkauf gelangt diese außergewöhnliche Dachgeschossimmobilie als idealer Standort für Büro-, Praxis- oder Kanzleinutzung. Großzügige Flächen, helle Räumlichkeiten und ein beeindruckender Fernblick schaffen ein Arbeitsumfeld mit besonderem Charakter.

Fakten im Überblick

Nutzfläche: ca. 175,93 m<sup>2</sup>

Terrasse

Derzeit 3 Räume, optional auf 4 Räume erweiterbar

Liftstock (Dachgeschoss)

Parkett- und Fliesenböden

Gas-Etagenheizung mit Fußbodenheizung

Klimaanlage (2 Geräte im Hauptraum, 1 Gerät in einem weiteren Raum)  
Elektrische Außenrollläden mit Regensensor  
Großzügiges Kellerabteil  
Gebäude 2016 generalsaniert  
Kfz-Stellplatz im Kaufpreis enthalten

#### Raumkonzept und Ausstattung

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie durch einen großzügigen Empfangsbereich, der sich ideal als Wartezone, Empfang oder repräsentativer Eingangsbereich eignet.

Das rund 100 m<sup>2</sup> große Hauptbüro bildet das Herzstück der Immobilie. Die offene und helle Gestaltung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ? von modernen Büroräumlichkeiten über Gemeinschaftsbüros bis hin zu Praxis- oder Kanzleikoncepten. Die offene Küche eignet sich hervorragend als Mitarbeiterbereich oder Teeküche.

Die weiteren Räume können flexibel als Einzelbüros, Besprechungsräume, Behandlungszimmer oder Arbeitsbereiche genutzt werden.

Das hochwertige Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC mit Handwaschbecken bieten zusätzlichen Komfort für Mitarbeiter und Kunden.

Ein besonderes Highlight stellt die Terrasse dar. Sie bietet einen angenehmen Rückzugsort für Pausen, informelle Besprechungen oder entspannte Kundengespräche und überzeugt durch ihren einzigartigen Ausblick über die Dächer Badens.

Zur Immobilie gehören zudem ein großzügiges Kellerabteil sowie ein Kfz-Stellplatz, welcher bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Das Gebäude wurde im Jahr 2016 umfassend generalsaniert und präsentiert sich in einem modernen und gepflegten Zustand.

#### Lage & Infrastruktur

Die zentrale und dennoch ruhige Lage bietet optimale Voraussetzungen für Unternehmen, Ordinationen oder Kanzleien.

Die Innenstadt mit zahlreichen Restaurants, Cafés, Geschäften und Dienstleistungsangeboten befindet sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso sind der Kurpark, das Casino Baden sowie zahlreiche öffentliche Einrichtungen bequem erreichbar.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung, insbesondere die nahegelegene Schnellbahnstation Baden mit direkter Verbindung nach Wien, gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit für Kunden, Patienten und Mitarbeiter.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie und sichern Sie sich einen repräsentativen Standort in einer der besten Lagen Badens.

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 zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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

## Eckdaten

Nutzfläche: 175.93m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 68.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.22m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 795900€

Nebenkosten: 411.76€

## Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel.: +43 676 51 44 162

E-Mail: [anfrage@bestlist.immo](mailto:anfrage@bestlist.immo)