

Inserat ID: 197349

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1810.87€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

Wohnfläche: 191.5m²

Nutzfläche: 265m²

Grundfläche: 318m²

Büro/Praxis - Freistehendes komplettes Haus



Bürohaus

Dieses Gewerbeobjekt bietet ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Liegenschaft eignet sich ideal als Büro und/oder Praxis.

Auf einem 318 m² großen Grundstück gelegen überzeugt dieses freistehende Haus mit einer Nutzfläche von ca. 265 m² und einer durchdachten Raumaufteilung. Die Lage ist ruhig, verkehrsgünstig und zentrumsnah in einer gewachsenen Siedlungsumgebung.

Raumaufteilung

Erdgeschoss und Obergeschoss (je ca. 73,43 m² ? identischer Grundriss):

Beide Ebenen verfügen über einen zentralen Vorraum, 2 Zimmer, 1 Kabinett, ein WC, eine Küche mit angrenzendem Abstellraum, 1 Badezimmer (von einem der beiden großen Zimmer aus begehbar).

Dachgeschoss:

Der nachträglich ausgebauter Dachboden begeistert mit einem lichtdurchfluteten, offenen Raum. Anschlüsse für eine Teeküche sind vorhanden, ebenso ein WC.

Die Einheiten im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss sind über ein zentrales Stiegenhaus begehbar. Diese Struktur ermöglicht eine klare Trennung der Einheiten und eine flexible Nutzung (2 getrennte Heizkreise).

Kellergeschoss:

Im Untergeschoss befinden sich ein Vorraum, der Heizraum mit integrierter Waschküche sowie viel Lagerfläche in zwei großen Räumen.

Auflistung Mietzins: Netto ? 1.470,-- + BK-Akonto-Pauschale netto ? 340,87 = ? 1.810,87 + 20 % UST ? 362,17 ergibt Gesamtmiete inkl. Steuern ? 2.173,04

Es wird ein Kündigungsverzicht von 5 Jahren vereinbart.

Da Wände und Böden zu renovieren sind, kann über eine kurze Mietfreistellung verhandelt werden.

Lagebeschreibung

Das Haus liegt in einer ruhigen Gegend in Baden. Die Umgebung überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die historische Innenstadt von Baden mit ihren Cafés, Restaurants, dem Kurpark und vielfältigen Freizeitangeboten liegt in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig ist die Lage verkehrstechnisch hervorragend angebunden: Schnellbahn, Badner Bahn und Autobahn ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Wien und in die umliegenden Regionen.

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 / Entfernung	Gesundheit	Arzt
<500m Apotheke	<1.000m Klinik	<1.000m Krankenhaus
<1.500m Kinder	<500m Höhere Schule	<9.000m Universität
<10.000m Nahversorgung	<500m Supermarkt	<500m Bäckerei
<1.000m Einkaufszentrum	<5.500m Sonstige Bank	<500m Geldautomat
<500m Post	<500m Polizei	<1.000m Verkehr Bus
<500m Bahnhof	<1.000m Autobahnanschluss	<3.500m Straßenbahn
<500m Flughafen	<4.500m Angaben Entfernung Luftlinie	Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 318m²

Wohnfläche: 191.5m²

Nutzfläche: 265m²

Zimmer: 7

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 86m²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1810.87€

Kaution: 6600€

Nebenkosten: 340.87€

Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: wien@schober-real.at