



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 135337

erstellt am : 13.03.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1288.99€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

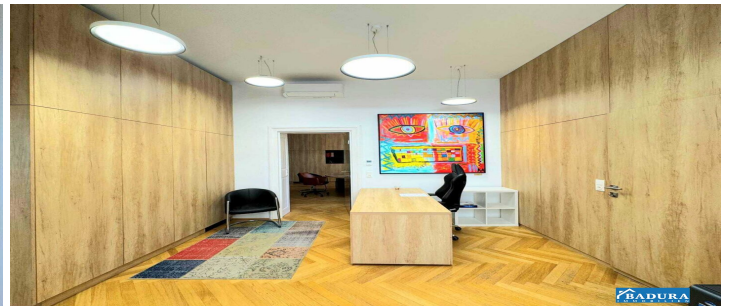
Oliver Badura

Tel: 0664 355 92 92

badura@badura-immobilien.at

Nutzfläche: 67m<sup>2</sup>

## Stilvolles Büro in Toplage ? Arbeiten im Herzen der Fußgängerzone von Baden!



Attraktive Büroeinheit in Bestlage von Baden bei Wien zu vermieten

Zur Vermietung gelangt eine stilvolle und hochwertig ausgestattete Büroeinheit in erstklassiger Lage von Baden bei Wien. Die Immobilie befindet sich in der begehrten Fußgängerzone, nahe dem beliebten Café Zentral, und bietet ideale Arbeitsbedingungen für 5-6 Arbeitsplätze.

Objektdetails:

Gesamtfläche: ca. 67 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:

Vorraum: ca. 2,11 m<sup>2</sup>

Voll ausgestattete Küche: ca. 2,91 m<sup>2</sup>

WC: ca. 1,34 m<sup>2</sup>

3 separate Büroräume: insgesamt ca. 58,95 m<sup>2</sup>

Stockwerk: 1. Stock eines sanierten Altbaus (kein Lift)

Möblierung: Hochwertige, maßgefertigte Tischlermöbel

Arbeitsatmosphäre: Sehr ruhig und ungestört

Highlights:

Zentrale Bestlage: In der stark frequentierten Fußgängerzone von Baden mit optimaler Infrastruktur und hoher Kundenfrequenz.

Historischer Charme: Das stilvolle Altbauflair sorgt für eine angenehme Arbeitsumgebung.

Hochwertige Ausstattung: Maßgefertigte Möbel bieten eine funktionale und ansprechende Einrichtung.

Perfekte Erreichbarkeit: Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Diese Büroeinheit ist ideal für Unternehmen, die Wert auf eine repräsentative Adresse, Stil und

Komfort legen.

Kosten:

Hauptmietzins Netto: ?1.091,93 (inkl. Möbel)

Betriebskosten Netto: ?197,06

Heizkosten Netto: ?135,90

Gesamt Netto: ?1.424,89/Monat

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Kontakt:

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.  
Vereinbaren Sie noch heute einen Termin!  
Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;2.000m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Höhere Schule &lt;8.500m  
Universität &lt;9.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;5.000m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Post &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;4.000m  
Straßenbahn &lt;500m  
Flughafen &lt;5.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 67m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befeuерung: Gas,

hwbwert: 168m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.4m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1288.99€

Nebenkosten: 197.06€

## Kontaktinformationen

Vorname: Oliver

Nachname: Badura

Tel.: 0664 355 92 92

E-Mail: badura@badura-immobilien.at