"Exklusives Büro, Erstbezug, top Technik- Ausstattung mit optionaler Lagerhalle"

Objektnummer: 7939/2300161008

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Bürofläche:	63,00 m²
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,37
Kaltmiete (netto)	976,50 €
Kaltmiete	976,50 €
Heizkosten:	200,00 €

Provisionsangabe:

2.258,88 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sabine Bolterauer

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

H +43 699 18410076

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

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,-**

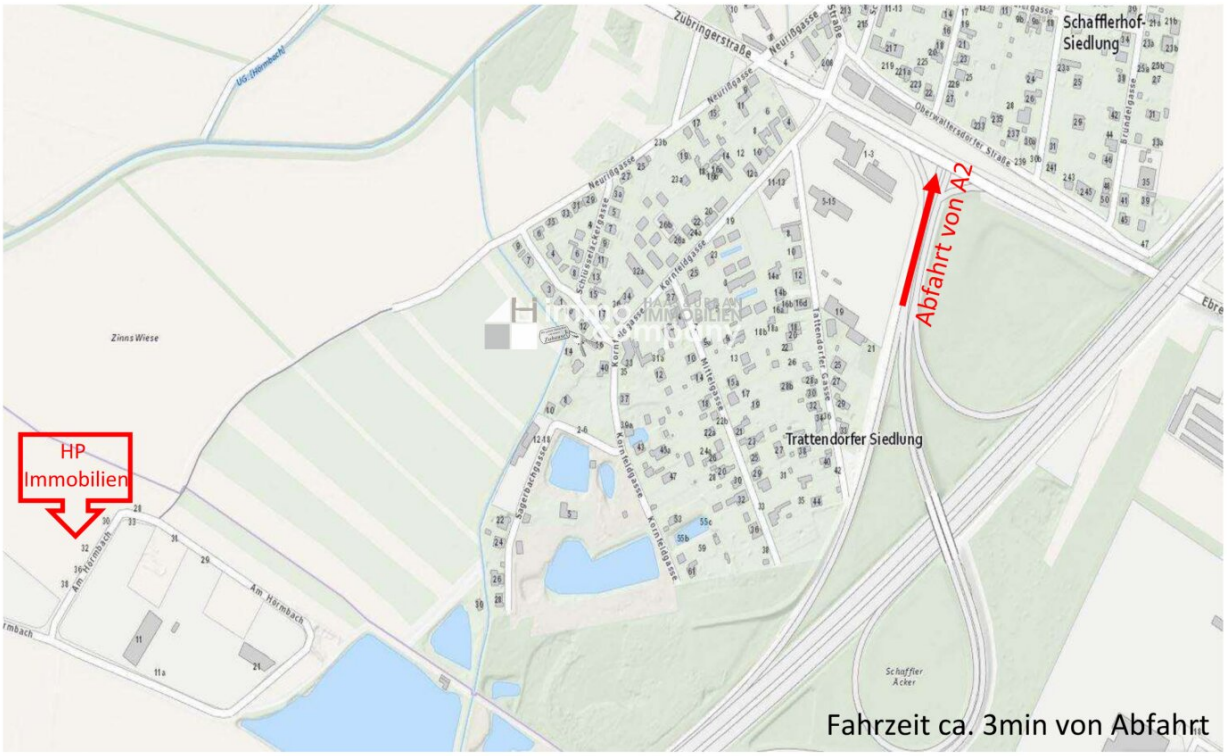
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN

www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

LAGEPLAN HP IMMOBILIEN STANDORTD



Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Büro in Baden, Niederösterreich!

Die Immobilie bietet Ihnen nicht nur einen **erstklassigen Standort** in **Stadtrandlage Baden**, sondern auch ein **modernes** und **hochwertiges Arbeitsumfeld.**

Der Erstbezug dieser Immobilie garantiert Ihnen einen **frischen Start in Ihre berufliche Zukunft.**

Monatsmiete gesamt: EUR 1.480,- (inkl. Strom und Heizkosten)

- Nettomiete (exkl. Betriebskosten, excl. 20 % USt., exkl. HZG/WW): EUR 1.066,67

- Betriebskosten-Akonto (exkl. 20 % USt.): EUR 166,67

- Umsatzsteuer (Miete, Betriebskosten und Möbelmiete): EUR 246,67

- Kaution 3 Monatsmieten: EUR 4.400, -

- Mietvertrags-Befristung: 5 Jahre

- Mietvertrags Vergebührung:

- Vermittlungsprovision inkl. USt.: EUR 2.960,02

Weiters haben Sie die Möglichkeit eine Hallenlagerfläche zu mieten (6 €/m² netto plus 100 EUR Betriebskosten inkl. Ust.)

Objektbeschreibung

Dieses Büro in einem **absolut modernen Bau (Baujahr 2021)** überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, flexible Gestaltungsmöglichkeiten und eine optimale Lage. Die **63 m²**

Bürofläche wird durch eine **5 m² große Loggia** ergänzt und bietet ein ideales Umfeld für produktives Arbeiten. Die Bürofläche befindet sich im Erdgeschoss dieses modernen Gebäudes.

Mit **modernster Gebäudetechnik** und zahlreichen Extras erfüllt diese Immobilie **höchste Ansprüche.**

Eine **moderne Einbauküche** wird zu Verfügung gestellt, sorgt für die nötige Verpflegung und eine **Alarmanlage gibt Ihnen die Sicherheit**, die Sie für Ihr Unternehmen benötigen. Auch an heißen Sommertagen können Sie dank der **Kühldecke** einen kühlen Kopf bewahren. Die Verwendung einer Luftwärmepumpe in dieser Immobilie sorgt für eine umweltfreundliche Energieversorgung.

Diese Büro befindet sich in einem **Neubau und entspricht somit höchsten Standards**.

Highlight: Gestalten Sie Ihr Büro nach Ihren Bedürfnissen!

- Wünschen Sie **1, 2 oder 3 separate Räume**, oder bevorzugen Sie eine **großzügige offene Bürofläche**?

- Innerhalb von ca. **3 bis 4 Monaten** wird Ihr Büro genau nach Ihren Wünschen fertiggestellt.

- **Hallenlagerfläche auf Wunsch zusätzlich verfügbar** (6 €/m² netto plus 100EUR Betriebskosten inkl. Ust.)

Lage

- **Verkehrsanbindung:**

    - Nahe der Autobahn A2 – ideal erreichbar ohne durch den Stadtverkehr von

Baden fahren zu müssen

- Stadtrandlage mit guter Infrastruktur

- **Umgebung:**
  - Ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage
  - Gute Anbindung an umliegende Gewerbebetriebe und Dienstleister

Ausstattung

- **Fläche:** 63 m² Bürofläche mit 5 m² Loggia
- **Technik:**
  - **Deckenkühlung** und **Fußbodenheizung**
  - **Wärmepumpe** für energieeffiziente Versorgung
  - **Loxone Gebäudetechnik** für Smart-Home-Steuerung
  - **iLOQ Schließsystem** für höchste Sicherheit

    - **Alarmgesichert**
    - **Raffstore** zur Licht- und Sonnenschutzregulierung

- **Parkplätze:**
    - 2 inkludierte Parkplätze
    - Zusätzliche Stellplätze anmietbar
    - **E-Ladestation** vorhanden

- **Zusatzangebote:**
    - **Einbauküche** integriert
    - Reinigungskraft optional zubuchbar
    - Hallenlagerfläche auf Wunsch zusätzlich verfügbar (6 €/m² netto plus 100EUR Betriebskosten inkl. Ust.)

- **Flexibilität:**

    - Raumaufteilung nach Wunsch gestaltbar

Mietkonditionen

- **Verfügbarkeit:** nach Vereinbarung
- **Vertragslaufzeit:** Flexibel verhandelbar
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

Vorteile auf einen Blick

- Modernste Ausstattung in einem energieeffizienten Neubau (2021)
- Flexible Raumgestaltung nach individuellen Bedürfnissen
- Attraktive Lage am Stadtrand von Baden – staufrei erreichbar
- Zusätzliche Hallenlagerfläche optional verfügbar
- Perfekte Infrastruktur mit Parkplätzen, E-Ladestation und zubuchbaren Services

Die **Verkehrsanbindung** dieser Immobilie ist ebenfalls **optimal**. Eine Bushaltestelle befindet

sich in unmittelbarer Nähe und der **Autobahnanschluss ist nur wenige Fahrminuten entfernt**.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und mieten Sie noch heute Ihr neues Büro in Baden, Niederösterreich. Mit dieser Immobilie haben Sie die Möglichkeit, Ihre beruflichen Ziele zu erreichen.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie mich noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich vorzustellen.

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 <1.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <1.500m
Polizei <2.000m
Post <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <2.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap