

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



Objektnummer: 1947

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	67,00 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 168,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,40
Kaltmiete (netto)	1.091,93 €
Kaltmiete	1.288,99 €
Betriebskosten:	197,06 €
Heizkosten:	135,90 €
USt.:	265,28 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

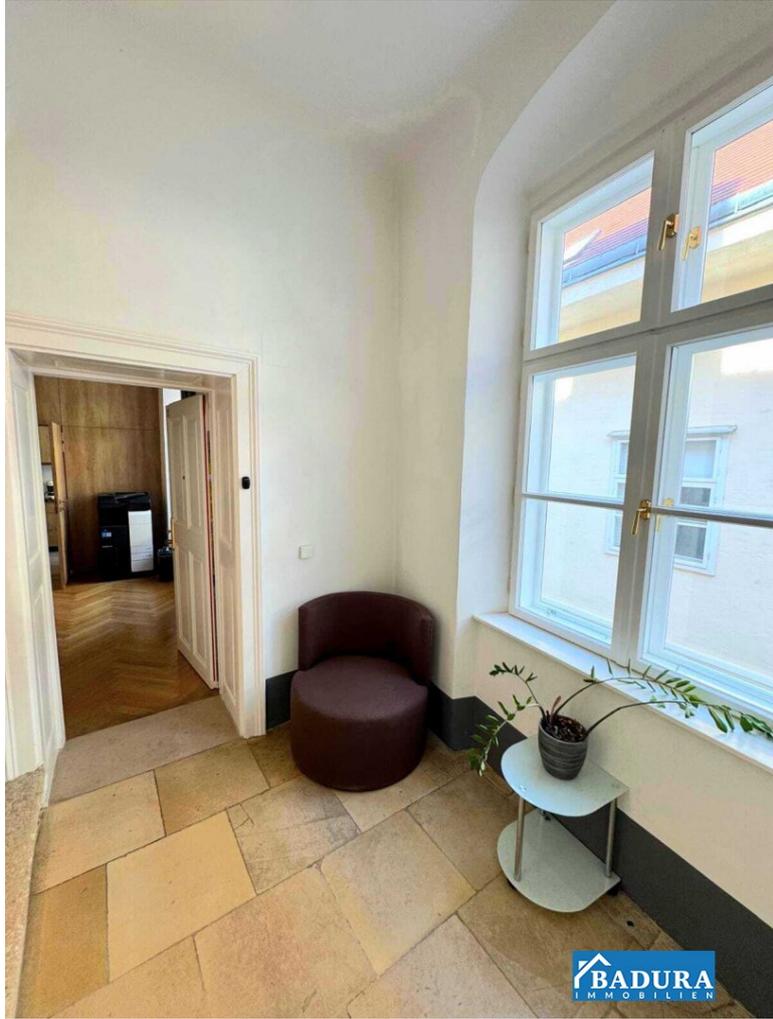
Ihr Ansprechpartner

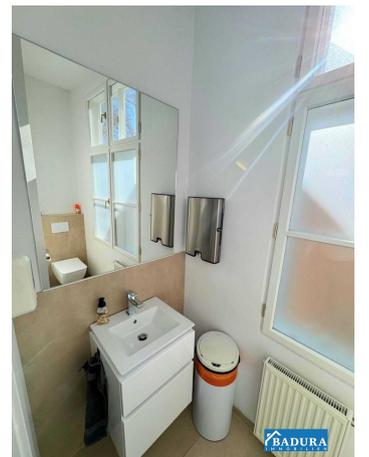


Oliver Badura

Badura Immobilien GmbH
Alanovaplatz 4
2320 Schwechat

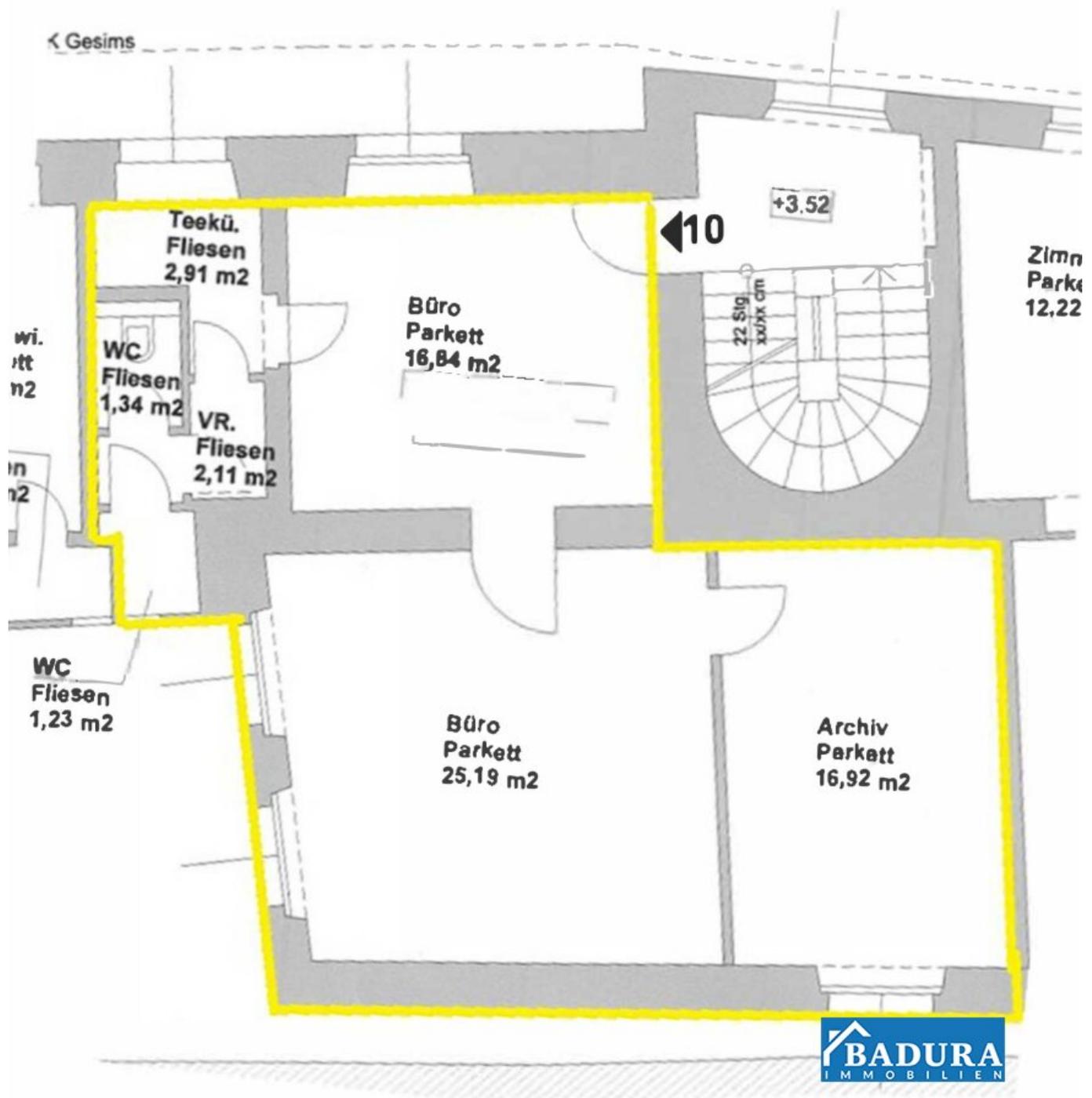








INNENHOF



Objektbeschreibung

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 m²
- **Raumaufteilung:**
 - Vorraum: ca. 2,11 m²
 - Voll ausgestattete Küche: ca. 2,91 m²
 - WC: ca. 1,34 m²
 - 3 separate Büroräume: insgesamt ca. 58,95 m²
- **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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap