

Zentrumsnah! Kleines Büro, Praxis oder Therapieraum



Objektnummer: 960/70968
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,76 m ²
Nutzfläche:	40,76 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,36 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	198.000,00 €
Provisionsangabe:	

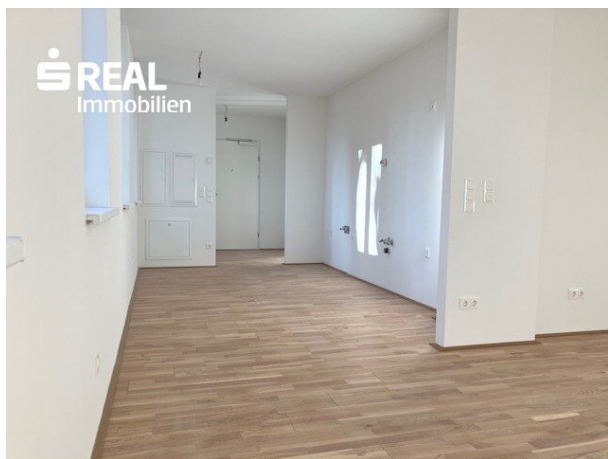
PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner



Gunda Straub

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling







Verkaufsplan
Adresse: 2500 Baden, Bräitner Straße 25



TOP 3 | HAUS 1, EG

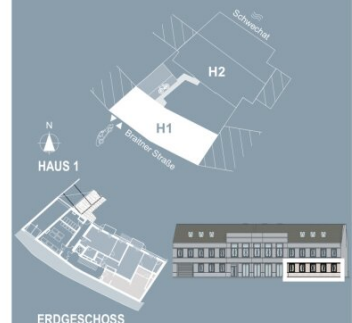
RAUMAUFTEILUNG*

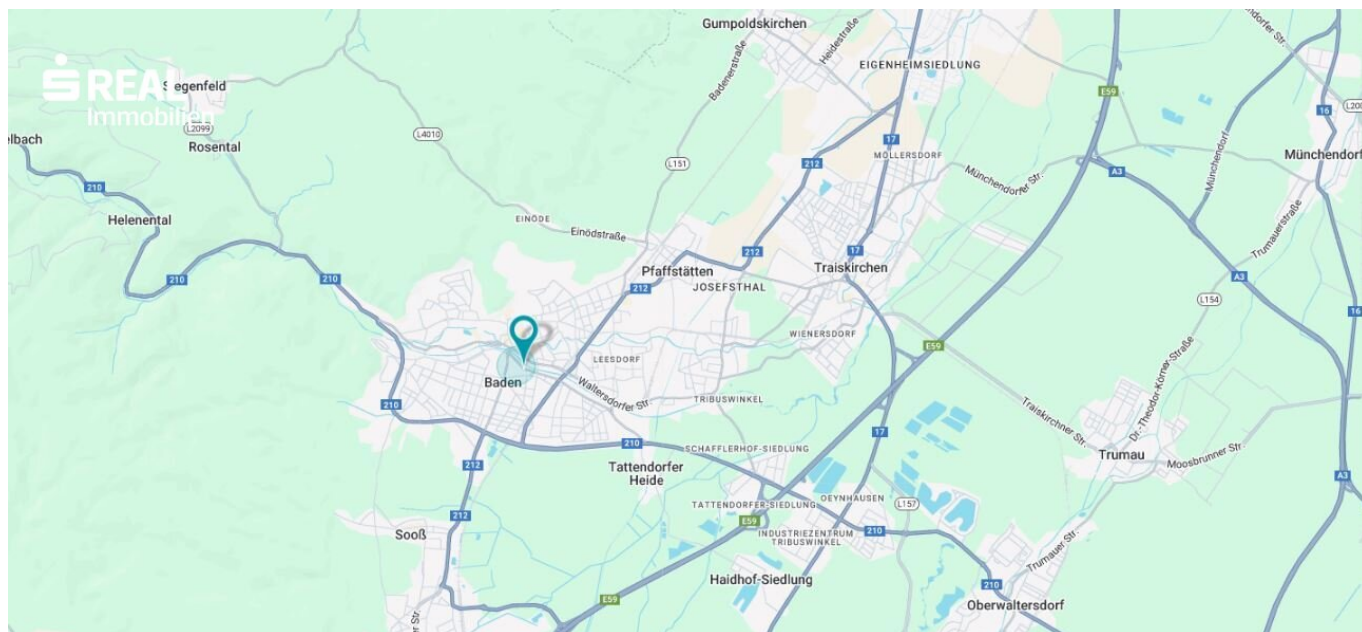
1. Vorraum	5,70 m ²
2. Bad/WC	5,13 m ²
3. Zimmer 1	29,96 m ²
GESAMTFLÄCHE	ca. 40,79 m²

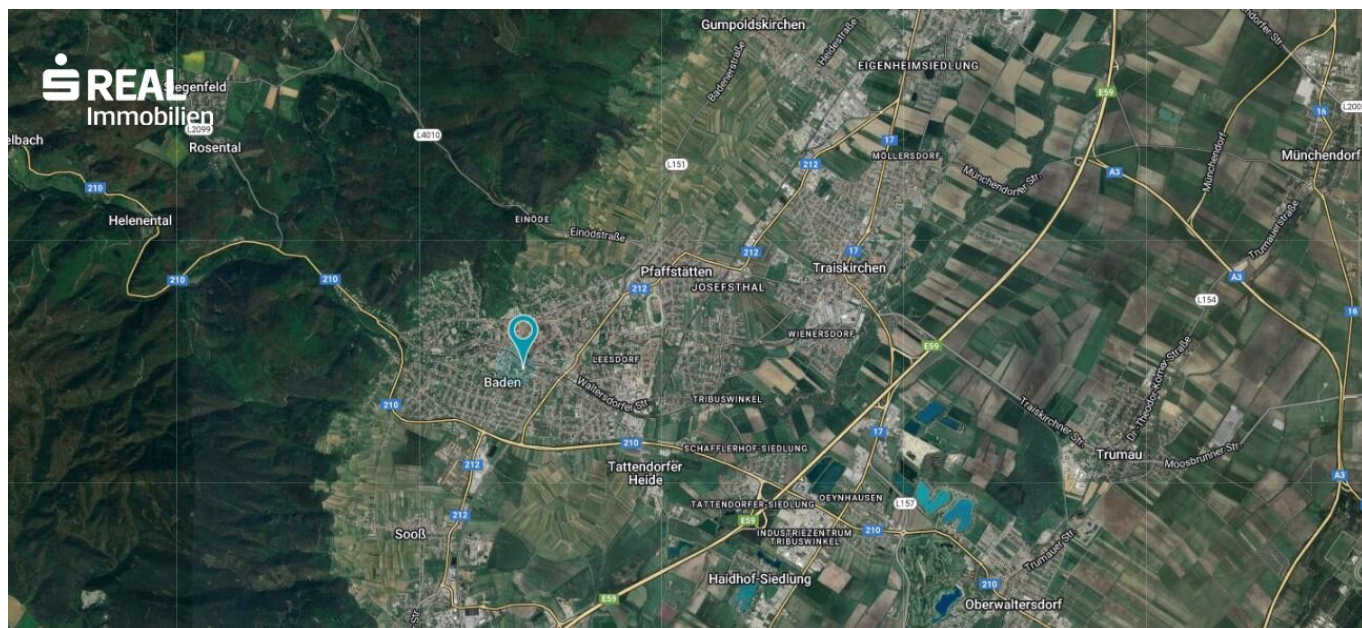
AUSSENBEREICHE*

4. Kellerabteil	4,47 m ²
-----------------	---------------------

* Flächen lt. Einreichplanung. Naturmaße können geringfügig abweichen.
Angewiesene Flächenangaben sind keine Bodenflächen.
Abhängige Nutzungsbeschränkungen durch Dachschrägen sind nicht berücksichtigt.







Objektbeschreibung

In einer kleinen aber feinen, neu errichteten Wohnanlage mit Biedermeier-Charme liegt dieses Büro/Ordination im Erdgeschoß.

Ein besteht aus einem großen, sehr freundlichen Raum mit großzügigem Vorzimmer, Bad und WC.

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick:

- Fußbodenheizung
- elektrische Außenbeschattung
- Holzparkett
- Photovoltaik für Strom für Allgemeinflächen
- überdachter Fahrradabstellplatz & Kinderwagenraum
- begrünte Flachdächer
- helle, freundliche Stiegenhäuser
- großzügige Kellerabteile

Je Wohneinheit muss ein PKW-Stellplatz zusätzlich angekauft werden. Die Kaufpreise reichen von EUR 24.500,- bis zu EUR 27.500,- je nach Anordnung und Größe. Zusätzlich stehen Motorradstellplätze für je EUR 5.500,- zum Verkauf. Eine Ladestation kann aufgrund einer bereits vorhandenen Leerverrohrung jederzeit nachgerüstet werden.

Der Verkauf erfolgt **provisionsfrei** für den Käufer!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m



Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.