

## Ein Haus mit Geschichte | Stilvolles Büro direkt in der Fußgängerzone von Baden



**Objektnummer: 21833**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	110,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.387,54 €
<b>Kaltmiete</b>	1.649,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	262,07 €
<b>USt.:</b>	329,92 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Maria Leiner**

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

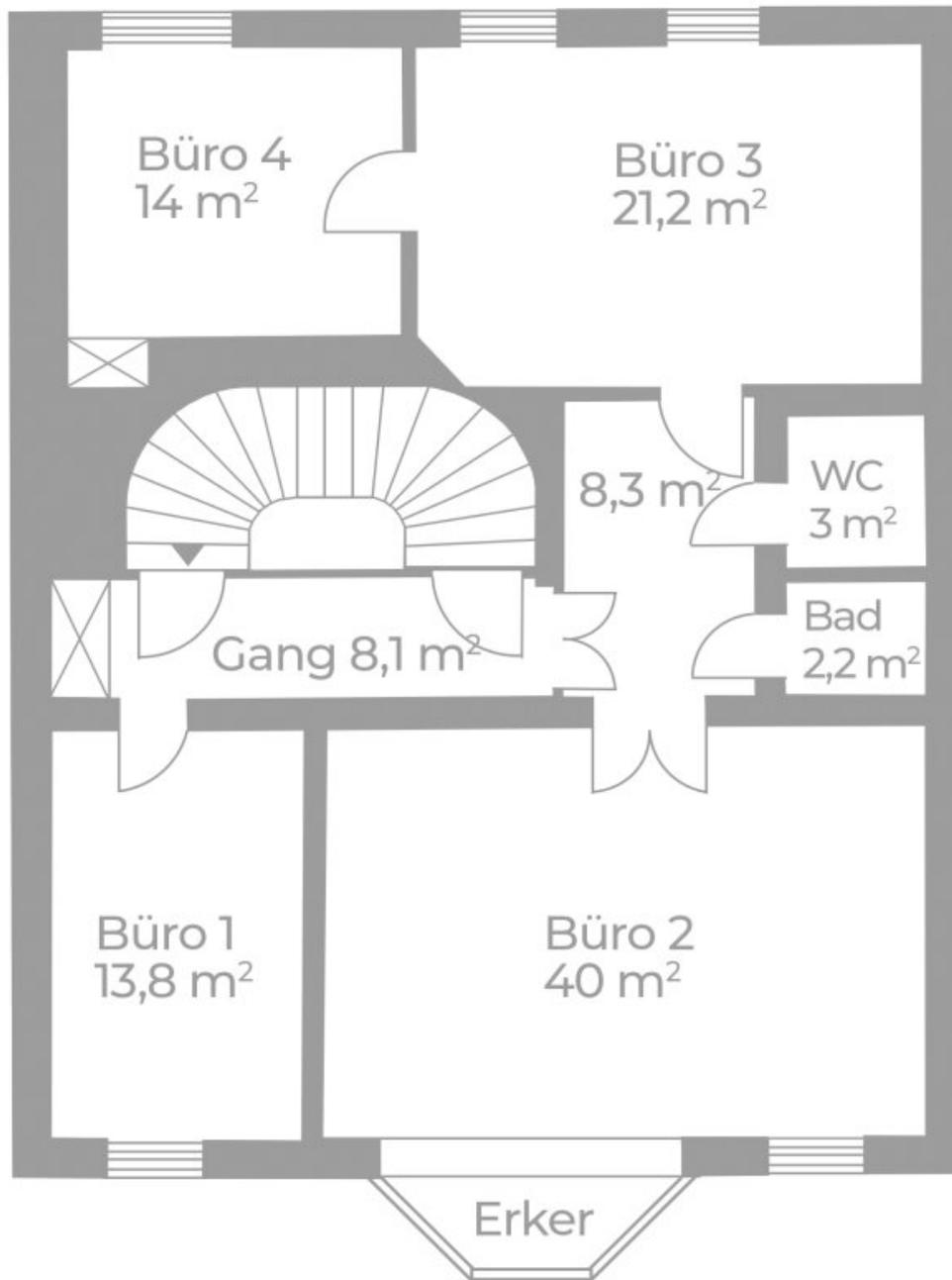
H +43 664 116 11 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









RATHAUSGASSE



# Objektbeschreibung

## Ein Bürojuwel im Herzen der wunderschönen Kulturstadt Baden

Ein feines Büro, das perfekt zu Ihnen passt: Diese außergewöhnliche Gewerbefläche vereint stilvolle Architektur mit hochwertiger Ausstattung und einer erstklassigen Lage. Hohe Fenster, elegante Fischgrätparkettböden und doppelflügelige Türen schaffen eine besonders helle und repräsentative Arbeitsatmosphäre. Ideal für alle, die Wert auf Stil, Qualität und eine inspirierende Umgebung legen.

## Ihre neue Adresse mit Ausstrahlung

In einem charmanten Altbau, mitten in der begehrten Rathausgasse gelegen, erwarten Sie Räume, die mit ihrer historischen Eleganz und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten überzeugen. Der ideale Ort für Ihren Erfolg.

## Die Highlights auf einen Blick

- 3 helle und großzügige Büroräume
- flexible Nutzung: Büro, Therapie, Praxis, Kanzlei u. v. m.
- große Fensterflächen für viel Tageslicht
- moderne Teeküche
- Handwaschbecken mit Dusche
- separates WC
- zusätzlicher Einlagerungsraum

## Top-Lage mit hohem Potenzial

Die zentrale Lage direkt in der Fußgängerzone nahe dem Grünen Markt garantiert Sichtbarkeit, Laufkundschaft und beste Erreichbarkeit. In nur 4 Gehminuten erreichen Sie die Endstation der Badner Bahn (Josefsplatz) – ideal für Mitarbeiter und Kunden. Das urbane Leben mit Cafés, Restaurants, Shops und Dienstleistern befindet sich in direkter Nachbarschaft. Römertherme, Kurzentrum und viele weitere Highlights dieser wunderschönen Stadt sind nur wenige Schritte entfernt.

Kaution 3 Bruttomonatsmieten 5.940,00€

Maklerprovision 3 Bruttomonatsmieten 5.940,00€

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort begeistern!

**RUFEN SIE AN!**

**Maria Leiner** - [0664 116 11 11](tel:06641161111)

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

**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 <5.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap