

**Attraktive Büro/Praxis in Baden: 2 Zimmer, barrierefrei,  
nur 1.328,07 € Miete!**



**Objektnummer: 1967/39**

**Eine Immobilie von Die Immobilien Meistereie GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bürofläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.071,91 €
<b>Kaltmiete</b>	1.106,73 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	17,01 €
<b>Betriebskosten:</b>	34,82 €
<b>USt.:</b>	221,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Samuel Aldea**

Die Immobilien Meisterei  
Brühler Straße 98  
2340 Mödling

H +43 677 61001583

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



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Büro- oder Praxisfläche im Herzen von Baden, Niederösterreich! Diese gepflegte Immobilie im Erdgeschoss bietet Ihnen die perfekte Grundlage für Ihr Unternehmen oder Ihre Praxis – zentral gelegen und bestens ausgestattet.

Mit einer großzügigen Fläche, die Ihnen zwei helle Zimmer bietet, können Sie Ihre Ideen und Visionen optimal umsetzen. Die Räume sind ideal geschnitten und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre, die sowohl Ihre Mitarbeiter als auch Ihre Klienten willkommen heißt.

Die praktische Teeküche ermöglicht Ihnen und Ihrem Team eine entspannte Pause und ist ideal für kleine Meetings, während das barrierefreie Bad mit WC den Komfort für alle Besucher Ihrer Praxis oder Ihres Büros gewährleistet. Hier wurde an alles gedacht, um Ihnen den Arbeitsalltag zu erleichtern.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Zug – Sie und Ihre Kunden gelangen schnell und unkompliziert zu Ihrer neuen Adresse. Zudem profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur in der Umgebung. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Für eine monatliche Miete von nur 1.328,07 € bietet Ihnen diese Immobilie eine fantastische Gelegenheit, Ihr Geschäft in einem lebendigen und dynamischen Umfeld zu etablieren.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von der Vielseitigkeit und dem Charme dieser Büro- oder Praxisfläche überzeugen und starten Sie in eine erfolgreiche Zukunft in Baden!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### 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 <5.000m

### **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