

## **REPRÄSENTATIVES Büro (176 m<sup>2</sup>) - absolute Frequenzlage**

KI-bearbeitet



**Objektnummer: 3509**

**Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bürofläche:</b>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 215,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,35
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.300,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.716,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	348,53 €
<b>Heizkosten:</b>	294,73 €
<b>USt.:</b>	402,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christian Klein**

APS Immobilien GmbH  
Naglergasse 9/17  
1010 Wien



**LETZTE CHANCE AUF GEBÜHRENBEFREIUNG**  
 Nur noch bis zum 30.06.2026 sparen Sie sich beim  
 Immobilienkauf die Grundbucheintragungsgebühr!

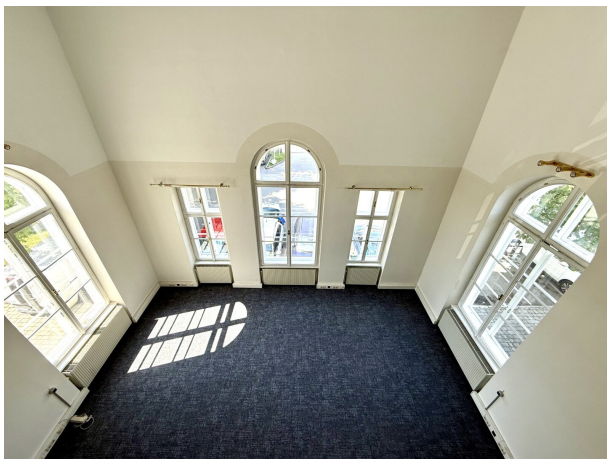


**övi** Österreichischer Verband der Immobilienvermittler  
 Mitglied der Immobilienverbände in Österreich

WIR STEHEN FÜR TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT ÜBER

**45**  
 JAHREN











## Objektbeschreibung

Sie wollen sich betrieblich vergrößern, neu Durchstarten oder ein Startup gründen? In diesem repräsentativem Büro (das Haus wurde 1882 baugenehmigt), ist Ihre Zukunft in absolut besten Händen. Durch die sehr hohe Frequenz - gegeben durch einen darunter befindlichen Nahversorger, sowie einer belebten Durchzugsstraße ins Zentrum von Baden, stehen Ihnen für die Bewerbung Ihrer Firma Tür und Tor offen.

Das Büro verfügt in Summe über drei Räume mit einer Gesamtgröße von 176 m<sup>2</sup>. Im Mittelpunkt steht der repräsentative 80 m<sup>2</sup> große lichtdurchflutete Raum, inklusive einer 60 m<sup>2</sup> großen Galerie. Die Raumhöhe ist mit 7 m einzigartig und sucht ihresgleichen.

Der zweite Raum hat eine Größe von 28,5 m<sup>2</sup>, der dritte Raum kann als Einzelzimmer und auch als Archiv (7,5 m<sup>2</sup>) verwendet werden. Eine Teeküche sowie ein WC dürfen nicht fehlen. Zusätzlich sind in der Miete 2 Abstellplätze auf dem großen Kundenparkplatz integriert. Die Gesamtmiete ist inkl. Heizkosten! Es kommen nur noch die Stromkosten hinzu.

Diese hervorragende Lage macht das Objekt nicht nur zu einem idealen Arbeitsplatz, sondern auch zu einem attraktiven Standort für Ihre Kunden und durch die Frequenzlage ist ein hohes Potential an Neukunden gegeben. Es liegt an Ihnen, durch schnelles Handeln, sich dieses außergewöhnliche Mietobjekt zu sichern.

**Unser Service** endet nicht mit der erfolgreichen Vermittlung der Immobilie. Zusätzlich verfügen wir über ein großes Netzwerk an Kooperationspartnern für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare.

***If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send further information!***

Aufgrund der geltenden EU-Verbraucherschutzgesetze sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, Verbraucher – private Interessenten - über ihre Rücktrittsrechte aufzuklären (14-tägige Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG ). Wir können daher nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail) bearbeiten. Gerne werden wir auch vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn keine Kauf-/ Mietvereinbarung zustande kommt ist unsere Tätigkeit für Sie selbstverständlich kostenfrei.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap