

**Studio, Praxis & Büro - in ruhiger, zentraler Citylage in  
Baden**



**Objektnummer: 8473/98**

**Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	55,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 179,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	570,00 €
<b>Kaltmiete</b>	665,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,00 €
<b>Heizkosten:</b>	90,00 €
<b>USt.:</b>	141,50 €

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Harald Winter**

Winter Immobilien & Investments  
Schlossergäßchen 2  
2500 Baden

T +43 664 639 22 01

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





# Objektbeschreibung

In sehr guter, zentraler und ruhiger Lage zwischen dem Casino Baden und dem Grünen Markt gelangt eine sehr helles Mietobjekt, bestehend aus 2 Räumen zur Vermietung. Definitiv erwähnenswert ist die Ruhelage und Helligkeit der Räume (hohe Räume mit großen Fenstern, Ausrichtung in einem ruhigen und begrünten Innenhof) inmitten des Badener Zentrums.

**Das Mietobjekt eignet sich aufgrund seiner Ruhelage perfekt als STUDIO, PRAXIS oder BÜRO.** Alternativ wäre auch eine Nutzung als Wohnung (als Haupt oder Nebenwohnsitz) möglich.

Das Mietobjekt besteht aus einem Vorzimmer, in dem auch eine kleine Küchenzeile vorhanden ist, einem Bad/WC, einem großzügigen Praxis-, Behandlungs- und / oder Büroraum und einem zusätzlichen Zimmer. Alle Fenster sind auf den Innenhof ausgerichtet. Zusätzlich kann auch eine großzügige Sonnenterrasse (im ruhigen und hellen Innenhof) mitbenutzt werden.

Das Mietobjekt ist neu ausgemalt und mit einem Eichen-Laminatboden ausgestattet. Das Badezimmer ist mit einer Duschkabine (mit Sitzgelegenheit und Massagedüsen, einem Waschbecken samt Unterbaukasten und dem WC vollwertig möbliert. **Das Mietobjekt kann ab sofort angemietet und genutzt werden.**

**Alternativ kann das Mietobjekt auch als 2 Zimmer Wohnung (Küche, Wohnen & Essen, Schlafzimmer, Bad/WC) genutzt werden**

Das Mietshaus selbst wurde / wird laufend instand gehalten (Fassade, Eingangsportale, Stiegenhaus und Terrassen wurden erst kürzlich erneuert) und befindet sich dementsprechend in einem guten Zustand. Durch die zentrale Lage ist das Mietobjekt fußläufig leicht erreichbar und perfekt an die Badener Infrastruktur angebunden.

## 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 <1.000m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap