

Repräsentative Ordination / Praxis am Grünen Markt in Baden!



Objektnummer: 6457/282

Eine Immobilie von Vizuite Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Gesamtfläche:	124,45 m ²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaltmiete (netto)	1.244,50 €
Kaltmiete	1.594,50 €
Betriebskosten:	350,00 €
USt.:	318,90 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

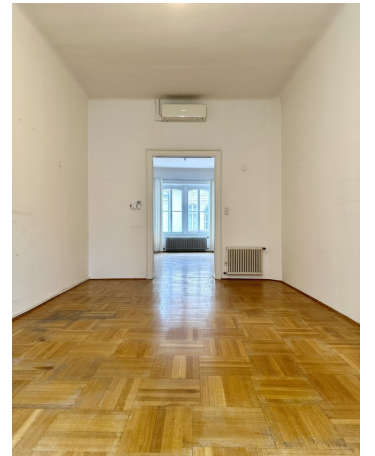
Diego Vizuite

VIZUETE Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
2371 Hinterbrühl

T 0660/7773377
H +43 664 470 99 61

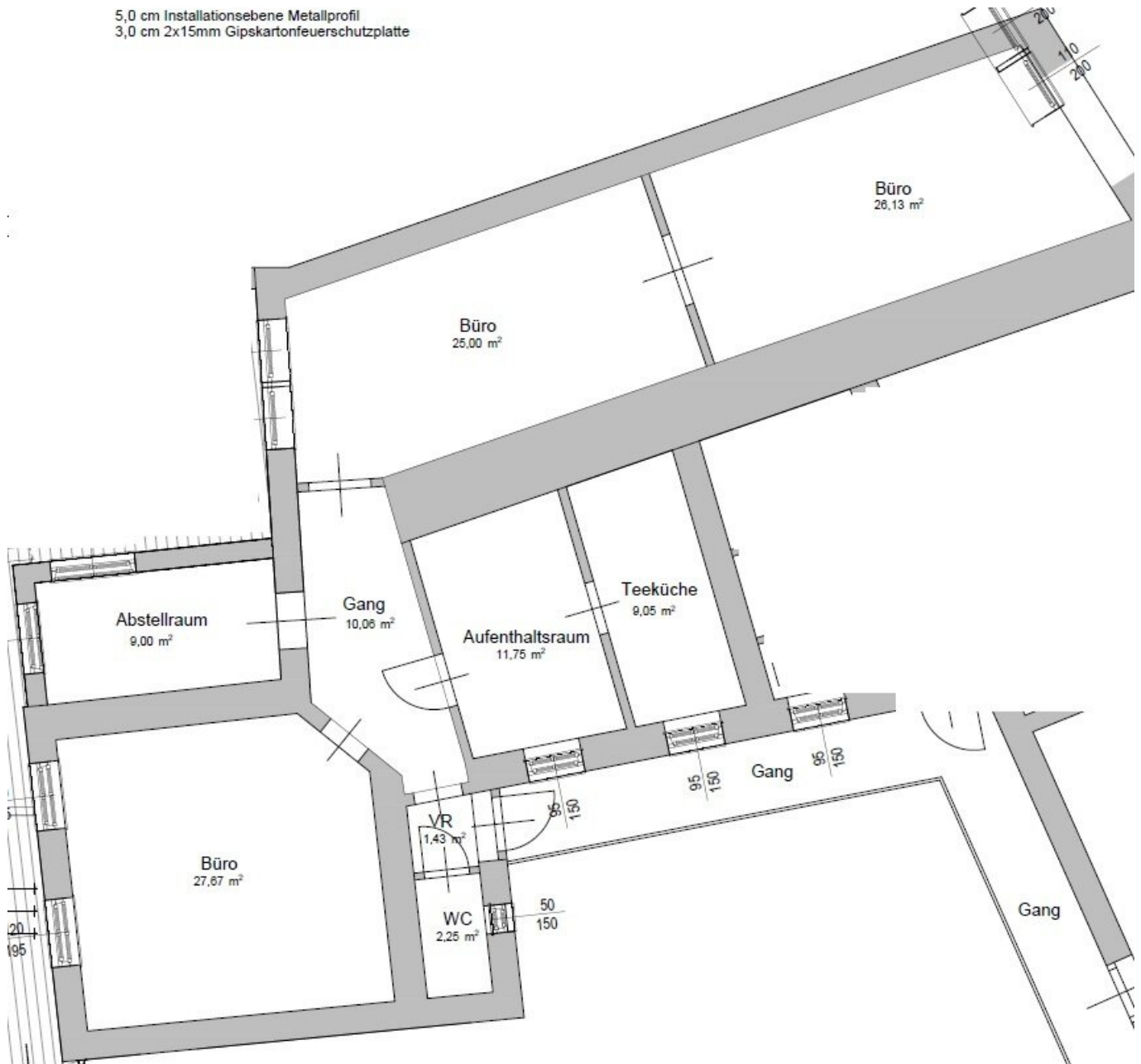
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







5,0 cm Installationsebene Metallprofil
3,0 cm 2x15mm Gipskartonfeuerschutzplatte



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine vielseitig nutzbare Geschäftsfläche in absoluter Bestlage – direkt am Grünen Markt im Herzen von **Baden bei Wien**.

Die Gesamtfläche von **ca. 124,45 m²** bietet eine hervorragende Raumaufteilung und eignet sich ideal als Büro, Ordination, Praxis, Studio, Kanzlei oder für dienstleistungsorientierte Konzepte.

Raumaufteilung:

Die Fläche gliedert sich wie folgt:

- Drei großzügige Haupträume
 - ca. 26,13 m²
 - ca. 25,00 m²
 - ca. 27,67 m²
- Separater Abstellraum
- Großzügiger Aufenthaltsraum
- Separate Teeküche

Die durchdachte Struktur ermöglicht sowohl eine klassische Büronutzung als auch eine flexible Raumgestaltung für unterschiedliche Geschäftsmodelle.

Ausstattung & Zustand

Die Oberflächen werden vor Übergabe saniert.

Aufstellung der Kosten:

Miete netto: € 1.244,50 zzgl. 20% Ust: € 248,90 = Miete brutto: € 1.493,40

Betriebskosten netto: € 350,00 zzgl. 20% Ust.: € 70,00 = Betriebskosten brutto: € 420,00

Gesamtkosten netto: € 1.594,50 zzgl. 20% Ust.: € 318,90 = Gesamtkosten brutto: € 1.913,40

Vertragserrichtungsgebühr: € 150,00

Nutzen Sie die Chance, in einer der schönsten Städte Niederösterreichs Fuß zu fassen. Diese Büro- oder Praxisfläche ist nicht nur ein Ort zum Arbeiten, sondern ein Raum, in dem Sie wachsen und Ihre Visionen verwirklichen können.

Der Grüne Markt zählt zu den gefragtesten Lagen in Baden bei Wien und überzeugt durch:

Hohe Frequenz

Repräsentatives Umfeld

Ausgezeichnete Infrastruktur

Vielfältige Gastronomie- und Nahversorgungsangebote in unmittelbarer Umgebung

Eine ideale Adresse für Unternehmen, die Sichtbarkeit und zentrale Erreichbarkeit schätzen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu zeigen!

Auf dieser Liegenschaft befinden sich weitere freie Einheiten - fragen Sie nach!

Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

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