

**Repräsentative Praxis- / Bürofläche in Toplage Baden – ca.
215 m² mit Terrasse & vielseitiger Raumaufteilung!**



Objektnummer: 311094

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marchetstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Nutzfläche:	215,38 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	2.200,00 €
Kaltmiete	2.383,00 €
Betriebskosten:	183,00 €
USt.:	440,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



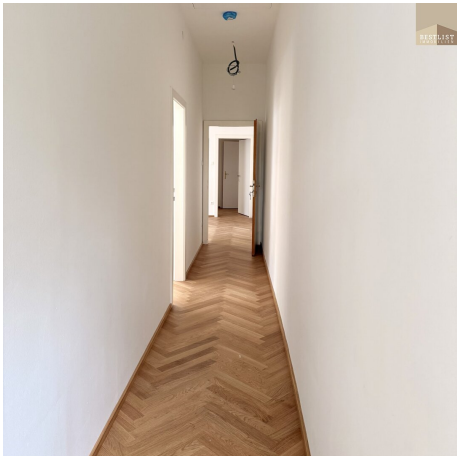
Letizia Ogris

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28
H +43 664 925 10 05



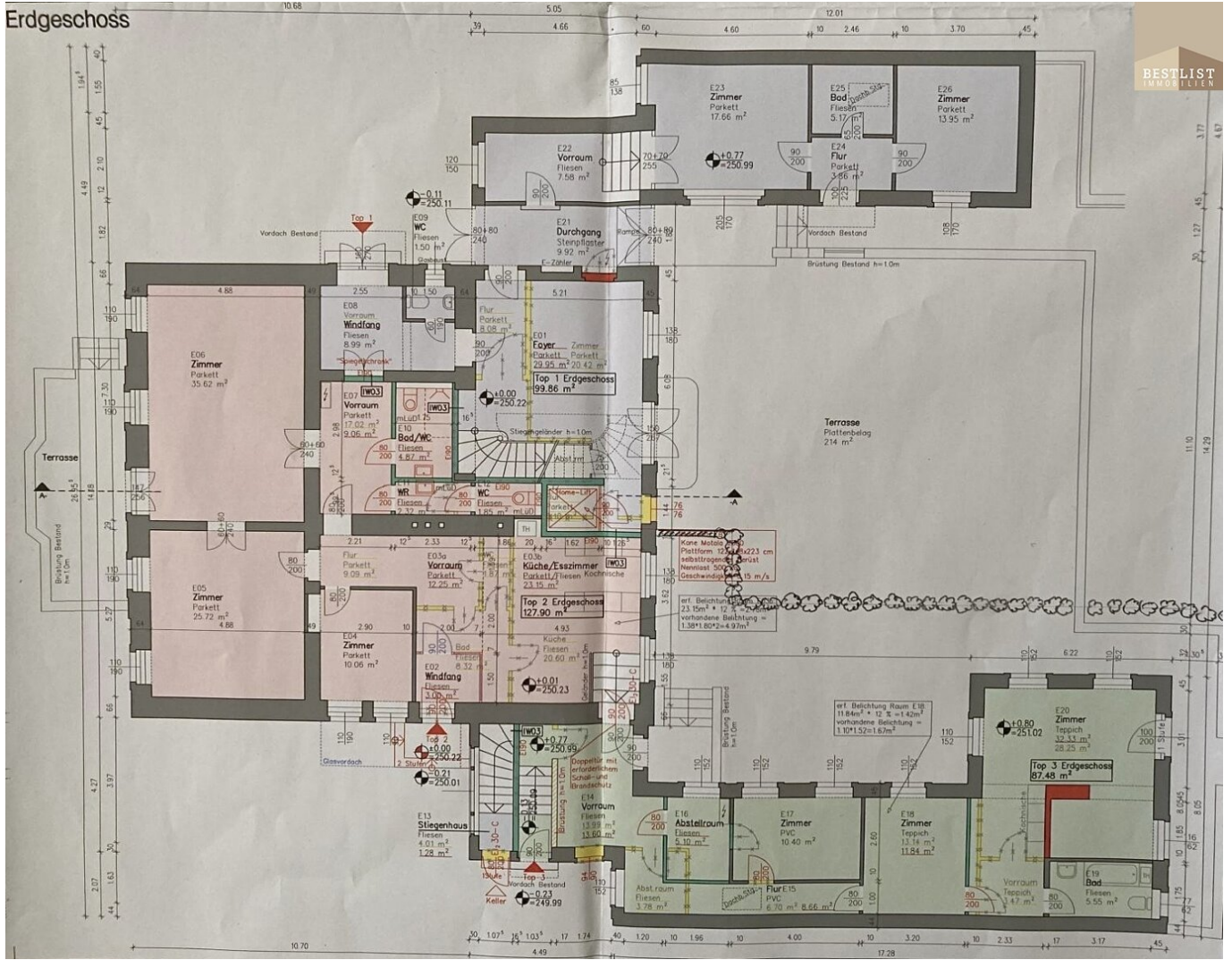








Erdgeschoss



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine großzügige und **vielseitig nutzbare Gewerbefläche** in ausgezeichneter Ruhelage in der Marchetstraße in Baden. Die Immobilie eignet sich ideal als Praxis, Büro oder kombinierte Arbeitsfläche und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre angenehme Arbeitsatmosphäre.

Auf insgesamt **ca. 215,38 m²** stehen Ihnen 6 helle Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Behandlungszimmer, Büros, Besprechungsräume oder Arbeitsbereiche genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch 2 Badezimmer welche mit jeweils einer Dusche ausgestattet sind, 3 WCs sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein besonderes Highlight sind die Terrassen mit klarer und moderner Gestaltung, die sich ideal für Pausen oder informelle Besprechungen im Freien eignen. Direkt angrenzend befindet sich eine sehr gepflegte begrünte Fläche, die eine angenehme und ruhige Atmosphäre schafft.

Die im Plan rot- und grün markierten Flächen sowie ein weiterer Terrassenteil im hinteren Bereich stehen Ihnen exklusiv zur Verfügung; Details erläutern wir Ihnen gerne im Rahmen einer Besichtigung.

Highlights im Überblick:

- ca. 215,38 m² Nutzfläche
- 6 getrennt begehbare Zimmer
- 2 Badezimmer ausgestattet mit Duschen & 3 WCs
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- 2 Terrassen & Grünfläche

Die Immobilie überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Ärzte, Therapeuten, Kanzleien, Agenturen oder andere Dienstleistungsunternehmen.

Der Energieausweis befindet sich im Moment in der Bearbeitung und wird nachtragend hinzugefügt.

Bei Interesse oder für weitere Informationen freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Höhere Schule <8.500m

Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <1.250m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <4.500m
Straßenbahn <1.250m
Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap