

**Arbeiten in Toplage: Repräsentative Büro- oder
Praxisräume im Neubau – barrierefrei & zentral mit
Stellplätzen**



Objektnummer: 2143/40

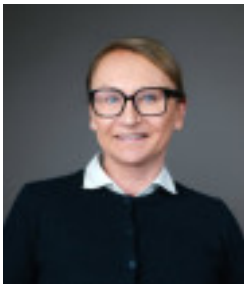
Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	420,00 m²
Zimmer:	9
WC:	4
Kaltmiete (netto)	5.040,00 €
Kaltmiete	6.022,80 €
Miete / m²	14,40 €
Betriebskosten:	982,80 €
USt.:	1.204,56 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Huter

Vindobona Immobilienmakler GmbH
Stephansplatz 4 / Top 13b
1010 Wien

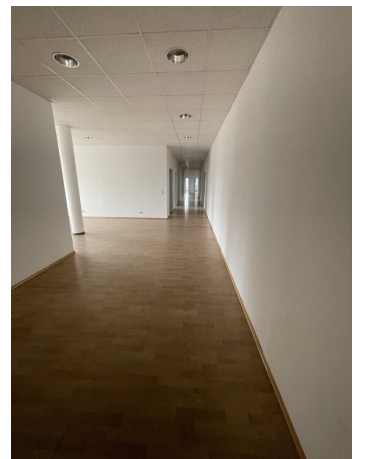
T +43 664 15 45 989

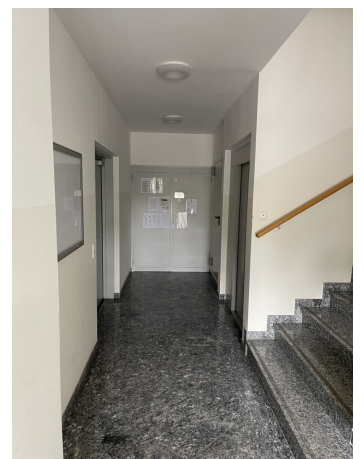
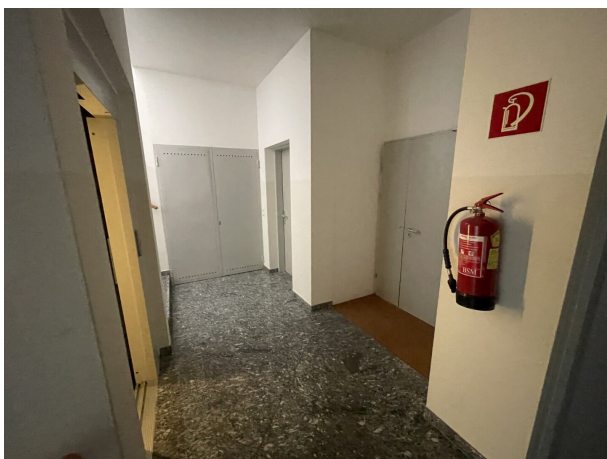
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



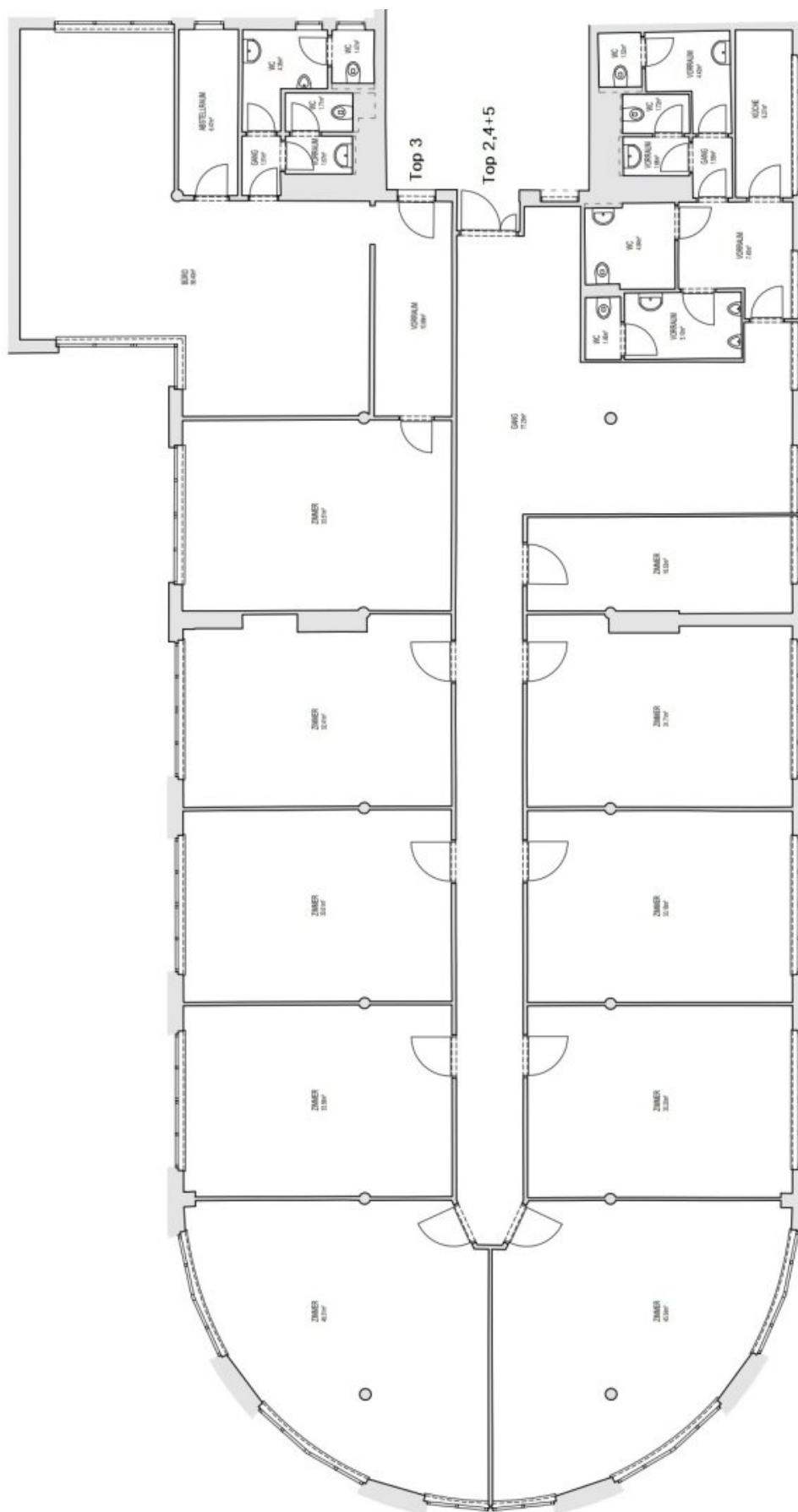












Objektbeschreibung

Moderne und barrierefreie Mietfläche im 1. Obergeschoss – vielseitig nutzbar

Zur Vermietung steht eine großzügige Mietfläche von ca. 420 m² im 1. Obergeschoss eines modernen Neubaus. Die Einheit ist vollständig barrierefrei erschlossen und bietet durch ihre durchdachte Raumaufteilung ideale Voraussetzungen für Büro-, Praxis- oder Schulungsnutzung.

Raumaufteilung & Ausstattung:

Gesamtfläche: ca. 420 m²

Großzügiges Empfangszimmer als zentraler Anlaufpunkt

Von dort begehbar: 9 separate Zimmer, flexibel nutzbar (z. B. Büros, Behandlungs- oder Beratungsräume)

Teeküche für Mitarbeiter und Besucher

4 separate Sanitäranlagen, davon eine behindertengerecht

Barrierefreiheit durch Aufzug

Neubau, moderner Standard

Parkmöglichkeiten:

Parkplätze stehen zur Verfügung und können separat angemietet werden.

Besonderheiten:

Die Kombination aus großzügiger Fläche, klar strukturierter Aufteilung und barrierefreiem Zugang macht diese Einheit besonders attraktiv für Unternehmen oder Einrichtungen, die Wert auf eine repräsentative Adresse und komfortable Nutzung legen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap