

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



**Objektnummer: 2143/44**

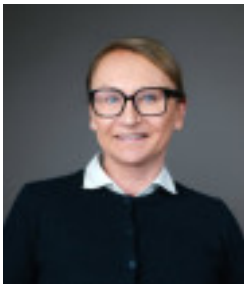
**Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis |
| <b>Land:</b>             | Österreich    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2500 Baden    |
| <b>Alter:</b>            | Neubau        |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 120,00 m²     |
| <b>Zimmer:</b>           | 5             |
| <b>WC:</b>               | 2             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.500,00 €    |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.780,80 €    |
| <b>Miete / m²</b>        | 15,00 €       |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 280,80 €      |
| <b>USt.:</b>             | 356,16 €      |
| <b>Provisionsangabe:</b> |               |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Huter**

Vindobona Immobilienmakler GmbH  
Stephansplatz 4 / Top 13b  
1010 Wien

T +43 664 15 45 989

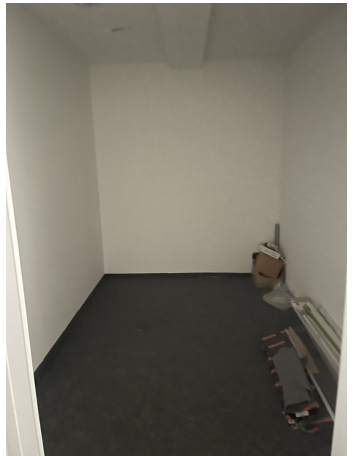
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

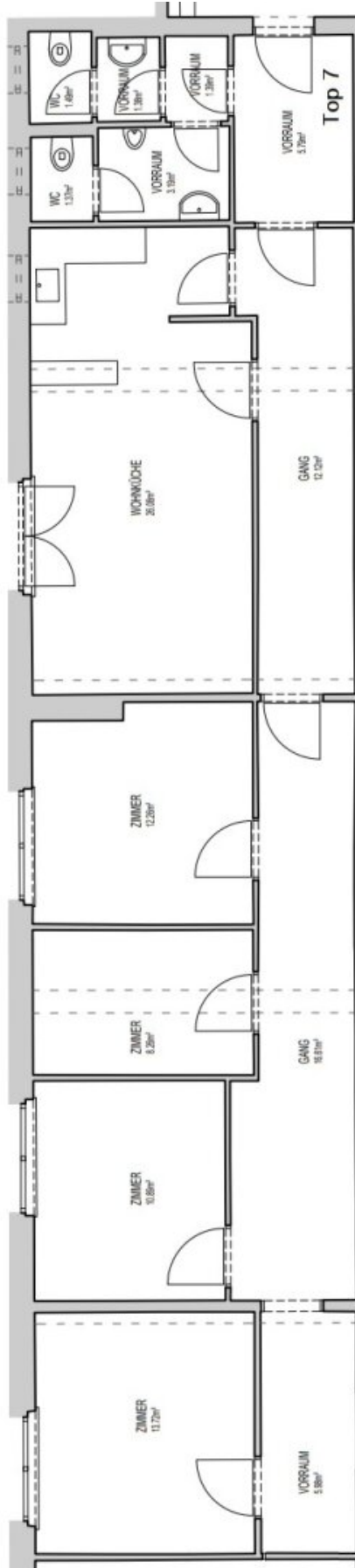












# Objektbeschreibung

Moderne und barrierefreie Mietfläche im 2. Obergeschoss – vielseitig nutzbar

Zur Vermietung steht eine großzügige Mietfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> im 2. 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. 120 m<sup>2</sup>

Empfangszimmer als zentraler Anlaufpunkt

Von dort begehbar: 4 separate Zimmer, flexibel nutzbar (z. B. Büros, Behandlungs- oder Beratungsräume)

Großzügige Küche für Mitarbeiter und Besucher

2 separate Sanitäranlagen

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