

***** BARRIEREFREI *** Praxis am Josefsplatz - 5
Behandlungszimmer auf 170m²**



Objektnummer: 309659

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaiser Franz Joseph-Ring
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1899
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	170,00 m ²
Nutzfläche:	190,00 m ²
Zimmer:	6
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 130,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,40
Kaufpreis:	485.000,00 €
Betriebskosten:	262,01 €
USt.:	61,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Prinz

Friends Immobilien List GmbH









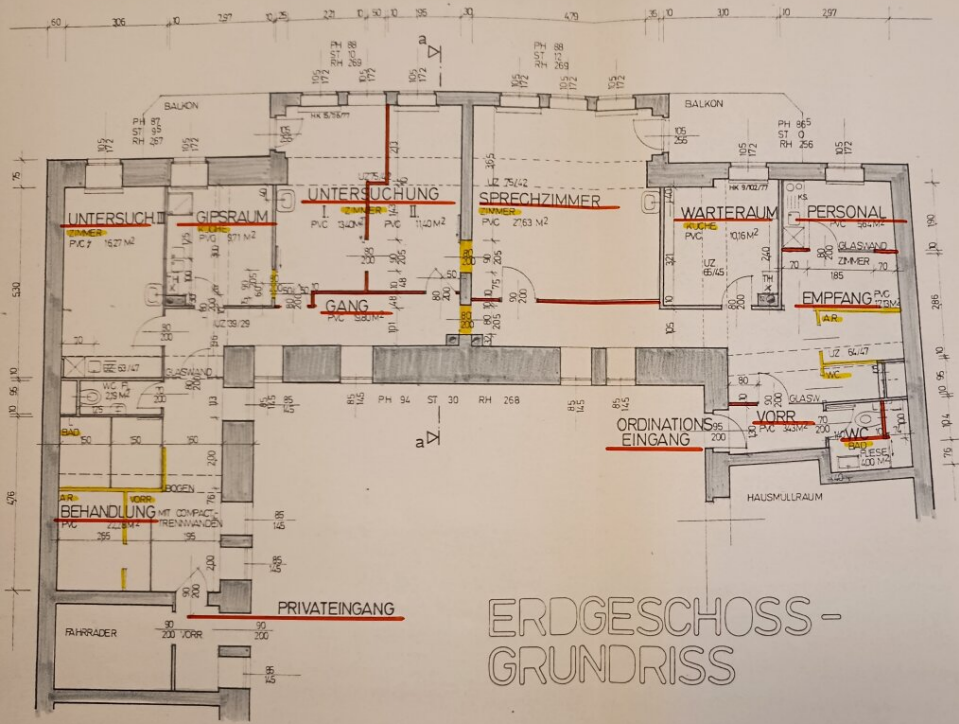




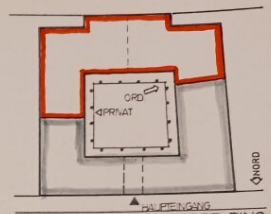






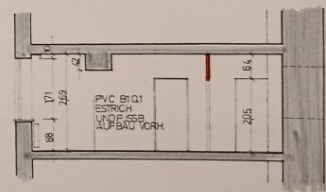


ERDGESCHOSS -
GRUNDRISS

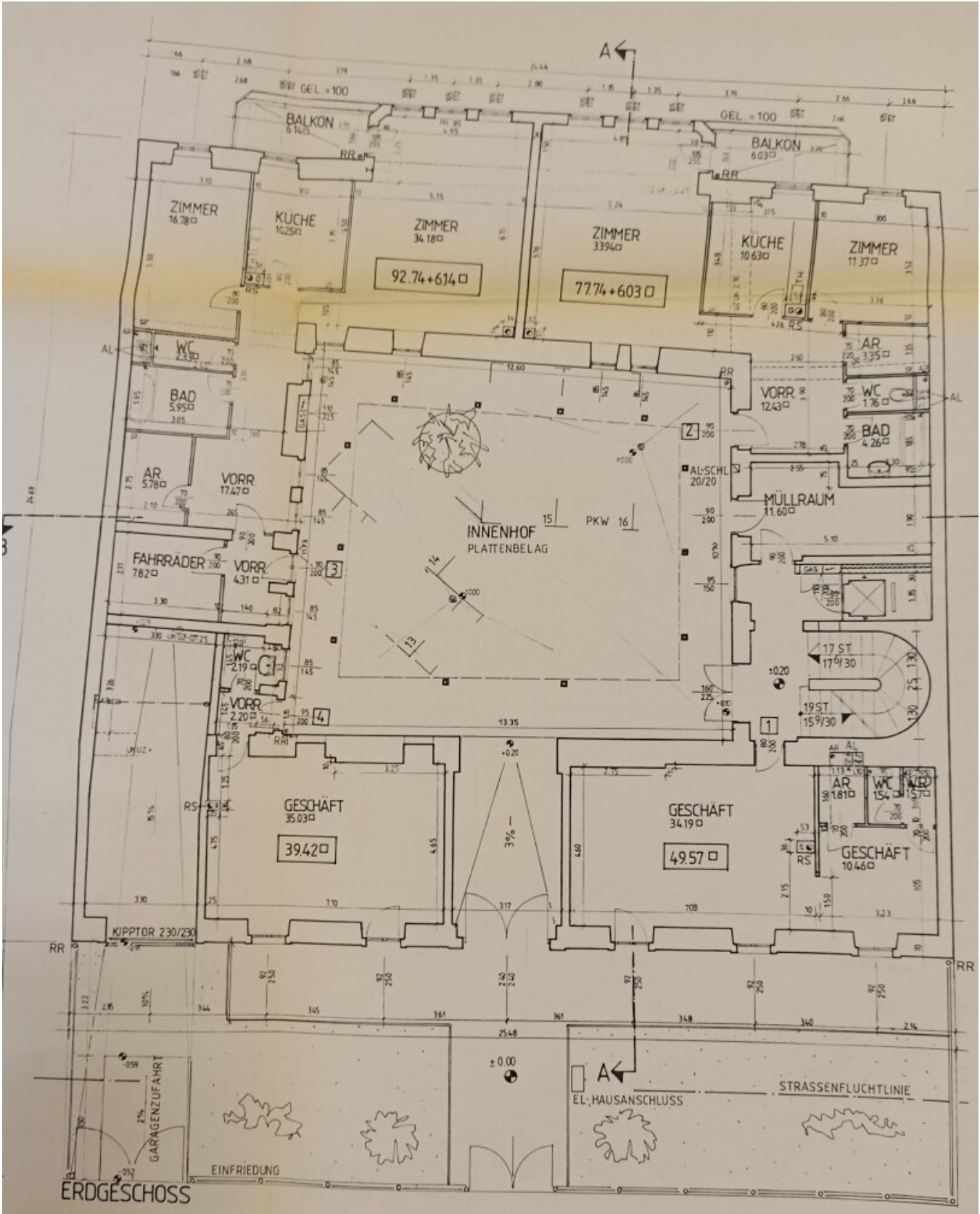


KAISER FRANZ JOSEF RING 41

LAGE 1:500



SCHNITT a-a



ERDGESCHOSS

GEHSTEG

friends
immobilien

ALB. UBERFAHRT

Objektbeschreibung

Diese **170m² große**, mit **fünf Behandlungsräumen** sowie Abteile für Infusionen oder Physikalische Behandlungen ausgestattete Arztpraxis, verfügt auch über Klimaanlage sowie zwei Balkone.

Das **Patienten WC ist für Rollstuhlfahrer geeignet**. Der große Empfangsbereich wirkt freundlich und hell. Die AssistentInnen können sich im Hinterzimmer mit gemütlicher Sitzecke und Teeküche zurückziehen.

Der Wartebereich liegt praktisch im Eingangsbereich. Der Aufruf der Patienten erfolgt über eine eigene Sprechanlage. Die Praxis ist auf dem neuesten Stand für barrierefreie Nutzung. Ein Tiefgaragenplatz für Ihr Auto ist ebenfalls, im Eigentum, vorhanden. Alles in allem eine moderne freundliche Arztpraxis für Arzt und Patienten. Auch für eine Praxisgemeinschaft ist genügend Platz vorhanden.

Es gibt **Eingänge von beiden Seiten** der Praxis, da ehemals 2 Wohnungen zusammengelegt wurden. Dies lässt eine alternative Nutzung zu oder auch eine Gemeinschaftspraxis.

Gerade wurde der gesamte **Innenhof saniert** und erscheint optisch in ganz neuem Licht.

Eine **Rückwidmung in 2 Wohnungen** wäre ebenso denkbar.

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!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <5.250m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <500m

Post <250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Straßenbahn <250m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap