

**Ordination im Zentrum Badens - 12 EUR / m<sup>2</sup> - Inkl.  
Parkplatz**



**Objektnummer: 7311/261**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	63,98 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	63,98 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	63,98 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	63,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,34
<b>Kaltmiete (netto)</b>	768,00 €
<b>Kaltmiete</b>	908,76 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,76 €
<b>USt.:</b>	181,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

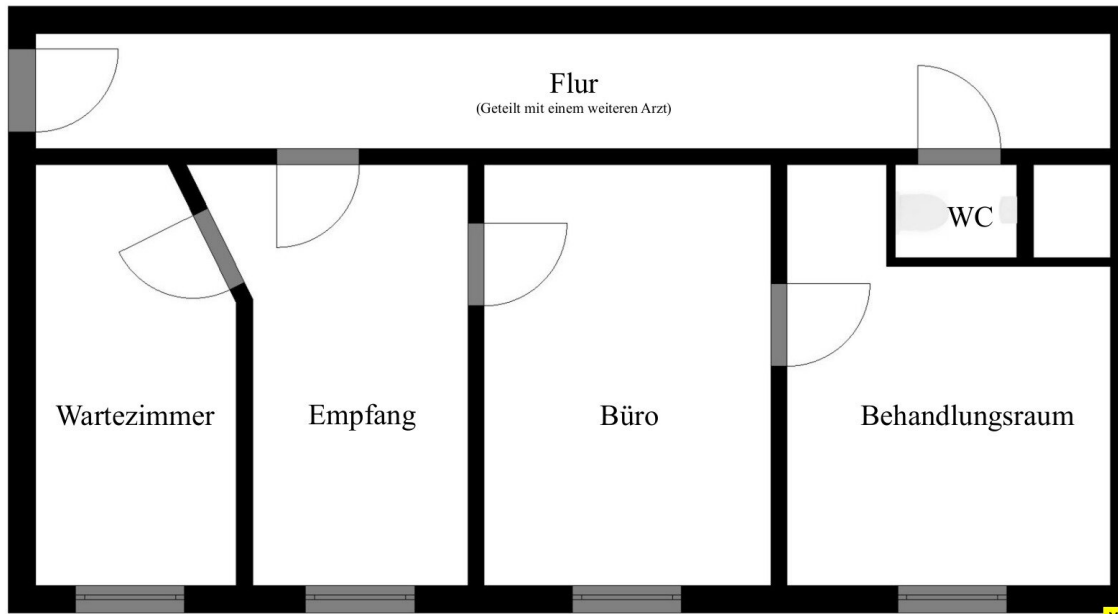
**Mag. Karl Urban**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

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







## Objektbeschreibung

Diese Ordination liegt im Zentrum Badens und eignet sich daher optimal als Ihre neue Praxis. Sie verfügt über 4 Zimmer und liegt im ersten OG des Gebäudes. Im Preis ist ein Parkplatz im Innenhof des Gebäudes inkludiert.

### HIGHLIGHTS:

- 5 Jahre Mietdauer
- Parkplatz
- Im Zentrum Badens
- Zahlreiche Nahversorger und Restaurants in unmittelbarer Nachbarschaft

### INFOS ZUR IMMOBILIE:

- STOCKWERK: 1 OG
- BAUJAHR: 1979
- BEZIEHBAR: Sofort
- NUTZFLÄCHE: ca. 63,98 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 4
- LIFT: Nicht vorhanden
- TOILETTE: Separat mit Handwaschbecken

- HEIZUNG: Gas
- INFRASTRUKTUR: Sie befinden sich mitten im Zentrum Badens und verfügen somit über zahlreiche Nahversorger und auch verschiedene öffentliche Verkehrsmittel, welche diesen Standort perfekt für eine Ordination machen.
- HWB: 51,3 kWh/m<sup>2</sup>a
- KLASSE: C

#### KOSTEN:

- HAUPTMIETZINS: EUR 768,00
- BETRIEBSKOSTEN: EUR 140,76
- USt.: EUR 181,75
- **GESAMTMIETE: EUR 1090,51**
- VERGEBÜHRUNG: EUR 654,31

#### NEBENKOSTEN WELCHE VOM MIETER ZU TRAGEN SIND:

- KAUTION: EUR 3.271,54
- PROVISION: EUR 3.271,54 inkl. 20 % USt.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG

(Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap