

## **Büro, Ordination oder Kanzlei! Erstbezug nach Sanierung**



**Objektnummer: 309930**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaiser Franz Joseph-Ring
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	248,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	248,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	248,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	5,16 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Kaufpreis:	1.299.000,00 €
Provisionsangabe:	

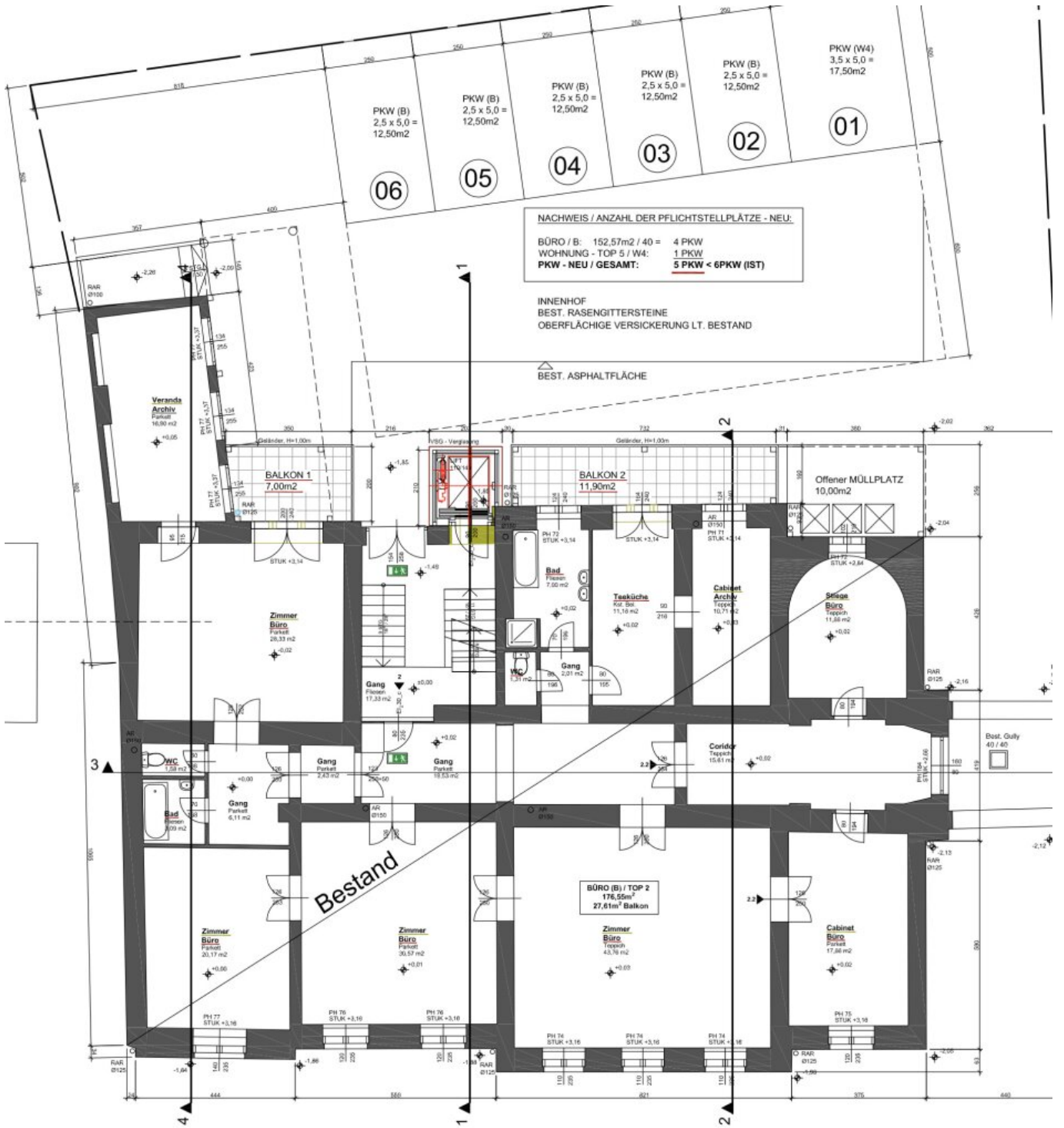
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Obertscheider**

Friends Immobilien GmbH  
Wiener Straße 127



**ERDGESCHOSS**

B / TOP 2: 220,41m<sup>2</sup> B / Archiv: 27,61m<sup>2</sup> BALK.: 18,90m<sup>2</sup>  
 PKW / B: 152,57m<sup>2</sup> / 40 = 4 PKW

## Objektbeschreibung

### Altbau Büro in kernsanierter Villa

Zum Verkauf gelang ein/eine gerade in Sanierung befindliches Büro/Kanzlei/Ordination im Zentrum von Baden.

Die Liegenschaft wird gerade komplett saniert und kann auf Wunsch des zukünftigen Eigentümers gestaltet werden.

Die 220 m<sup>2</sup> große Bürofläche besticht durch Ihre hohen Räume und teilt sich aktuell in 9 Räume sowie 2 WC Anlagen, 2 Bäder und eine Teeküche auf.

Das Büro kann auch optimal geteilt werden oder bietet sich perfekt für eine Ordinationsgemeinschaft an.

für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

mfg Julian Obertscheider

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.