

REPRÄSENTATIVES BÜRO/WOHNUNG IN PRÄCHTIGER VILLA - TOPLAGE



Objektnummer: 5669

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	247,00 m ²
Bürofläche:	247,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	2.990,00 €
Kaltmiete	2.990,00 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ulrike Krempf

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361401422

H +43 664 4264022

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



















Objektbeschreibung

Diese repräsentativen Räumlichkeiten **im ersten Stock eines eindrucksvollen, palastartigen Altbaus** bietet Ihnen und Ihrem Unternehmen **nach Abschluss der umfassenden Renovierungsarbeiten ein exklusives Ambiente in einer der besten Lagen Badens.**

Sie werden als Büro/Praxis vermietet, eignen sich aber auch für eine kombinierte Nutzung als Wohn- und Arbeitsraum.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über das gesamte erste Stockwerk und bieten **7 Zimmer plus gartenseitiger Veranda**, die sich ideal für unterschiedliche Nutzungen und Aufteilungen eignen. Ein **prächtiger Eingangssalon, ein modernisiertes Badezimmer, eine separate Küche und eine Toilette mit Handwaschbecken** runden das Raumangebot ab.

Die monatliche Nettomiete beträgt € 2.990.- zzgl. Betriebskosten und USt.

Ausstattung:

- Stilvolle Parkettböden und Stein- und Fliesenböden
- Die prächtigen Flügeltüren und Holzkastentüren unterstreichen die klassische Eleganz des Altbaus.
- Stuckelemente an Decken und Leibungen an Wänden verleihen den Räumen einen einzigartigen Charme.
- Helle und hohe Räume schaffen ein großzügiges Ambiente.

Die Räumlichkeiten werden, soweit möglich, **auf Wunsch des Mieters nach individuellen Bedürfnissen und Anforderungen saniert**, sodass Sie Ihre Vorstellungen und Anforderungen optimal umsetzen können.

Zentrale Lage:

Das Haus befindet sich in einer zentralen und begehrten Lage in Baden. Diese hervorragende

Position bietet Ihnen zahlreiche Vorteile:

- Der Badener Hauptbahnhof liegt nur wenige Meter entfernt, wodurch sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sind. Mit schnellen Verbindungen nach Wien und in andere Städte sind Sie und Ihre Mitarbeiter stets mobil und flexibel.
- In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Restaurants, Cafés und Geschäfte, die für eine angenehme Pausen- und Arbeitsumgebung sorgen. Auch Banken, Apotheken und andere Dienstleister sind bequem zu Fuß erreichbar.
- Parks und Grünflächen: Nutzen Sie die nahegelegenen Parks und Grünflächen für entspannende Spaziergänge in Ihrer freien Zeit.
- Ein großer, gebührenpflichtiger Parkplatz liegt in unmittelbarer Nähe und eignet sich perfekt für Gäste und Kunden.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

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 <3.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap