

# ORDINATION ODER BÜRO



**Objektnummer: 310503**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahngasse
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	144,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	144,00 m <sup>2</sup>
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 75,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	2.700,00 €
Kaltmiete	3.500,00 €
Betriebskosten:	800,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Reiter**

Friends Immobilien GmbH  
Wiener Straße 127  
2352 Gumpoldskirchen

T +43 650 2627127  
H +43 650 2627127





























## Objektbeschreibung

Das Erdgeschoss der repräsentativen Villa steht zur Vermietung. Der Zugang erfolgt komfortabel über einen Aufzug oder Stege. Die Nutzfläche von 144 m<sup>2</sup> umfasst einen Empfangsbereich, drei geräumige Praxis- bzw. Büroräume sowie eine Küche, die auch als Gemeinschaftsraum genutzt werden kann.

Auf dem eigenen Grundstück stehen Ihnen zwei Parkplätze zur Verfügung.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Seminarraum für bis zu 20 Personen gegen Entgelt zu nutzen.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf eine Akontozahlung von € 800,00 und beinhalten Heizung, Strom, Lift, Klimaanlage sowie Wartungen.

Eine Besichtigung ist jederzeit möglich – machen Sie diesen einzigartigen Standort zu Ihrer neuen Firmenadresse oder Praxis. Die Villa liegt in einer Bestlage in Baden: nur 2 Minuten zur S-Bahn und zur Badner Bahn sowie 2 Minuten zur Fußgängerzone.

Kontaktieren Sie uns, um weitere Details zu erfahren oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

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 <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.500m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <500m  
Polizei <250m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <250m  
Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap