

**"Exklusives Büro, Erstbezug, top Technik-Ausstattung mit  
optionaler Lagerhalle"**



**Objektnummer: 7939/2300161007**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	64,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,37
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.295,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.295,00 €
<b>Heizkosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2.990,02 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Sabine Bolterauer**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410076

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

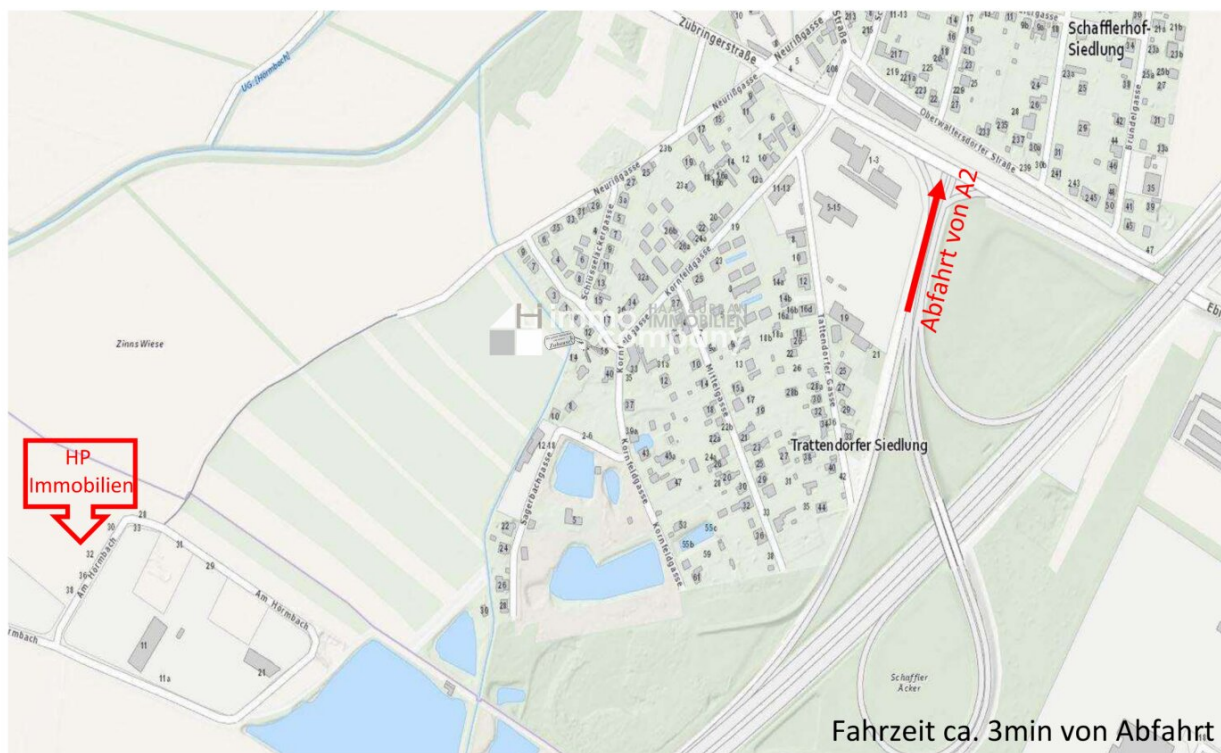
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# LAGEPLAN HP IMMOBILIEN STANDORTD





## Objektbeschreibung

### Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Büro in Baden, Niederösterreich!

Die Immobilie bietet Ihnen nicht nur einen **erstklassigen Standort** in **Stadttrandlage Baden**, sondern auch ein **modernes** und **hochwertiges Arbeitsumfeld**.

**Der Erstbezug** dieser Immobilie garantiert Ihnen einen **frischen Start** in Ihre **berufliche Zukunft**.

**Monatsmiete gesamt: EUR 1.495,- (inkl. Strom und Heizkosten)**

- **Nettomiete (exkl. Betriebskosten, excl. 20 % USt., exkl. HZG/WW): EUR 1079,17**

- **Betriebskosten-Akonto (exkl. 20 % USt.): EUR 166,67**

- **Umsatzsteuer (Miete, Betriebskosten und Möbelmiete): EUR 249,16**

- **Kaution 3 Monatsmieten: EUR 4485,-**

- **Mietvertrags-Befristung: nach Absprache**

- **Mietvertrags Vergebührung:**

- **Vermittlungsprovision inkl. USt.: EUR 2.990,01**

**Weiters haben Sie die Möglichkeit eine Hallenlagerfläche zu mieten (6 €/m<sup>2</sup> netto plus 100 EUR Betriebskosten inkl. Ust.)**

### Objektbeschreibung

Dieses Büro in einem **absolut modernen Bau (Baujahr 2021)** überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, flexible Gestaltungsmöglichkeiten und eine optimale Lage. Die **64,9 m<sup>2</sup> Bürofläche** wird durch eine **5 m<sup>2</sup> große Loggia** ergänzt und bietet ein ideales Umfeld für produktives Arbeiten. Diese Bürofläche befindet sich im 1. Obergeschoss des modernen Gebäudes.

Mit **modernster Gebäudetechnik** und zahlreichen Extras erfüllt diese Immobilie **höchste Ansprüche**.

Eine **moderne Einbauküche** wird zu Verfügung gestellt, sorgt für die nötige Verpflegung und eine **Alarmanlage gibt Ihnen die Sicherheit**, die Sie für Ihr Unternehmen benötigen. Auch an heißen Sommertagen können Sie dank der **Kühldecke** einen kühlen Kopf bewahren. Die Verwendung einer Luftwärmepumpe in dieser Immobilie sorgt für eine umweltfreundliche Energieversorgung.

**Diese Büro** befindet sich in einem **Neubau und entspricht somit höchsten Standards**.

**Highlight:** Gestalten Sie Ihr Büro nach Ihren Bedürfnissen!

- Wünschen Sie **1, 2 oder 3 separate Räume**, oder bevorzugen Sie eine **großzügige offene Bürofläche**?
- Innerhalb von ca. **3 bis 4 Monaten** wird Ihr Büro genau nach Ihren Wünschen fertiggestellt.
- **Hallenlagerfläche auf Wunsch zusätzlich verfügbar** (6 €/m<sup>2</sup> netto plus 100EUR Betriebskosten inkl. Ust.)

## Lage

- **Verkehrsanbindung:**
  - Nahe der Autobahn A2 – ideal erreichbar ohne durch den Stadtverkehr von Baden fahren zu müssen
  - Stadtrandlage mit guter Infrastruktur

- **Umgebung:**

- Ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage
- Gute Anbindung an umliegende Gewerbebetriebe und Dienstleister

## **Ausstattung**

- **Fläche:** 64,9 m<sup>2</sup> Bürofläche mit 5 m<sup>2</sup> Loggia

- **Technik:**

- **Deckenkühlung** und **Fußbodenheizung**
- **Wärmepumpe** für energieeffiziente Versorgung
- **Loxone Gebäudetechnik** für Smart-Home-Steuerung
- **iLOQ Schließsystem** für höchste Sicherheit
- **Alarmgesichert**
- **Raffstore** zur Licht- und Sonnenschutzregulierung



- **Parkplätze:**

- 2 inkludierte Parkplätze
- Zusätzliche Stellplätze anmietbar
- **E-Ladestation** vorhanden

- **Zusatzangebote:**

- **Einbauküche** integriert
- Reinigungskraft optional zubuchbar
- Hallenlagerfläche auf Wunsch zusätzlich verfügbar (6 €/m<sup>2</sup> netto plus 100EUR Betriebskosten inkl. Ust.)

- **Flexibilität:**

- Raumaufteilung nach Wunsch gestaltbar

## Mietkonditionen

- **Verfügbarkeit:** nach Vereinbarung
- **Vertragslaufzeit:** Flexibel verhandelbar
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

## Vorteile auf einen Blick

- Modernste Ausstattung in einem energieeffizienten Neubau (2021)
- Flexible Raumgestaltung nach individuellen Bedürfnissen
- Attraktive Lage am Stadtrand von Baden – staufrei erreichbar
- Zusätzliche Hallenlagerfläche optional verfügbar
- Perfekte Infrastruktur mit Parkplätzen, E-Ladestation und zubuchbaren Services

Die **Verkehrsanbindung** dieser Immobilie ist ebenfalls **optimal**. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und der **Autobahnanschluss ist nur wenige Fahrminuten entfernt**.

**Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und mieten Sie noch heute Ihr neues Büro in Baden, Niederösterreich. Mit dieser Immobilie haben Sie die**

**Möglichkeit, Ihre beruflichen Ziele zu erreichen.**

**Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie mich noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich vorzustellen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Höhere Schule <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <2.000m  
Post <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap