

**Attraktive Büro/Praxis in einem sehr schönen Altbau: 6  
Zimmer, 1. Etage, gepflegt**



**Objektnummer: 2266**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bürofläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	843,92 €
<b>Kaltmiete</b>	1.063,92 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,00 €
<b>USt.:</b>	190,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.075.239,17 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Rene Hansy**

Hansy GmbH  
Sauerhofstraße 10  
2500 Baden

T +43 664 4232494  
H +43 664 4232494

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro- oder Praxisraum im Herzen von Baden, Niederösterreich!

Diese gepflegte Immobilie in der 1. Etage bietet Ihnen auf großzügigen 6 Zimmern Raum (110m<sup>2</sup>) für Ihre Ideen und Projekte. Mit einer monatlichen Miete von nur 1.254,70 € ist dies eine einmalige Gelegenheit, sich in einer der charmantesten Städte der Region niederzulassen.

Der Blick aus den Fenstern offenbart eine grüne Oase, die nicht nur eine entspannte Arbeitsatmosphäre schafft, sondern auch inspirierende Ausblicke für Ihre Kunden und Mitarbeiter bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie Ihre Pausen in dieser ruhigen Umgebung genießen und neue Energie tanken können.

Die Räumlichkeiten sind mit einem modernen Gasheizsystem ausgestattet und verfügen über ein helles Bad mit Fenster. Die Flügeltüren und Deckenleuchten sorgen für ein angenehmes Raumklima und eine einladende Atmosphäre. Darüber hinaus stehen Ihnen getrennte Toiletten sowie ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung – ideal für Ihre Klienten und Besucher.

Zahlreiche Wasseranschlüsse und Technikverkabelung sind vorhanden.

Das Objekt wird unmöbliert bis auf die Sanitäreinrichtungen langfristig und günstig vergeben. Mietverhältnis ist unbefristet, und ab sofort benutzbar.

Parkmöglichkeiten auch in unmittelbarer Nähe.

Nutzen Sie die Chance, Teil des dynamischen Lebens in Baden zu werden und Ihrer beruflichen Vision in dieser einladenden Umgebung Gestalt zu verleihen. Ob als Büro oder Praxis – diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihre Ziele zu verwirklichen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem besonderen Ort begeistern und starten Sie Ihre nächste Erfolgsgeschichte in Baden!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.500m  
Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap