

Vielseitige Gewerbefläche: Perfekt als Praxis, Büro oder Seminarraum



Objektnummer: 310770

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lambrechtgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaltmiete (netto)	745,07 €
Kaltmiete	908,34 €
Betriebskosten:	163,27 €
USt.:	181,66 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

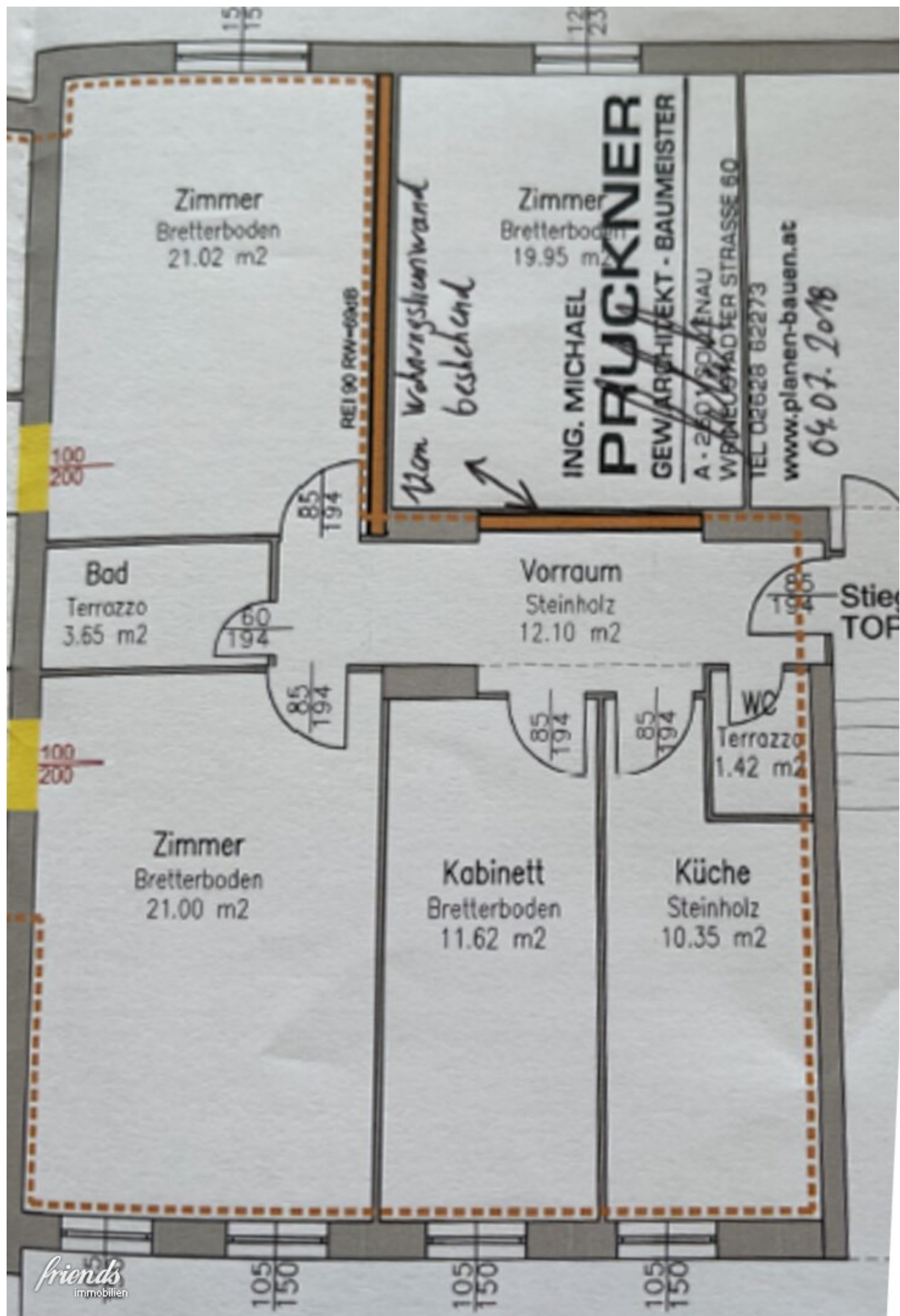
Ihr Ansprechpartner



Florian Stift

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2





Objektbeschreibung

Diese vielseitige Immobilie bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit zur Nutzung als Praxis, Büro oder Seminarraum.

Bisher als Büro mit Seminarraum genutzt, überzeugt sie mit einem flexiblen Grundriss, der sich perfekt an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen lässt.

Eckdaten:

- **Zimmer:** 3
- **Nutzfläche:** ca. 79,74 m²
- **Stockwerk:** Mezzanin (1. Halbstock)
- **Heizung:** Gas
- **Kellerabteil**
- **Einbauküche**
- **Badezimmer**
- **Separates WC**

Flexible Nutzungsmöglichkeiten Dank der durchdachten Raumaufteilung und flexiblen Wände können Sie die Räumlichkeiten individuell gestalten. Ob als moderne Praxis, effizientes Büro oder inspirierender Seminarraum – diese Immobilie passt sich Ihren geschäftlichen Anforderungen optimal an.

Grünblick & Gemeinschaftsgarten Ein besonderes Highlight ist der Balkon, den Sie bequem über das Stiegenhaus erreichen. Von hier aus genießen Sie einen wunderschönen Blick in den Gemeinschaftsgarten – ideal für eine entspannte Pause im Freien.

Zusätzlicher Stauraum Ein großes Kellerabteil bietet Ihnen ausreichend Platz für Ihre Unterlagen oder sonstige Gegenstände.

Lage & Infrastruktur Diese Immobilie punktet mit einer hervorragenden Anbindung und bester Infrastruktur:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- Bahnhof Baden (Südbahn) in wenigen Gehminuten erreichbar
- Bus- und Badener-Bahn-Haltestellen in unmittelbarer Nähe
- Schnellbahnstation nur 500 Meter entfernt – Wien in nur 15 Minuten erreichbar
- **Perfekte Anbindung mit dem Auto:**
 - Die Südautobahn A2 ist nur sechs Fahrminuten entfernt
- **Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten:**
 - Supermärkte, ein Einkaufszentrum und die charmante Fußgängerzone mit Boutiquen, Cafés und Restaurants befinden sich in der Nähe
- **Freizeit & Erholung:**
 - Baden bietet wunderschöne Parkanlagen, Thermen und kulturelle Veranstaltungen
 - Die Natur der Umgebung lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein

Diese Immobilie bietet eine perfekte Kombination aus **Flexibilität, einer ruhigen Lage und einer erstklassigen Infrastruktur.**

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <750m
Post <500m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m
Straßenbahn <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap