

## Zentrumsnah! Kleines Büro, Praxis oder Therapieraum



**Objektnummer: 960/70968**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,76 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	40,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,36 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



### Gunda Straub

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling







TOP 3 | HAUS 1, EG

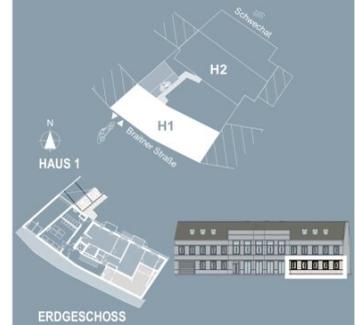
RAUMAUFTEILUNG\*

1. Vorraum	5,70 m <sup>2</sup>
2. Bad/WC	5,13 m <sup>2</sup>
3. Zimmer 1	29,96 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>ca. 40,79 m<sup>2</sup></b>

AUSSENBEREICHE\*

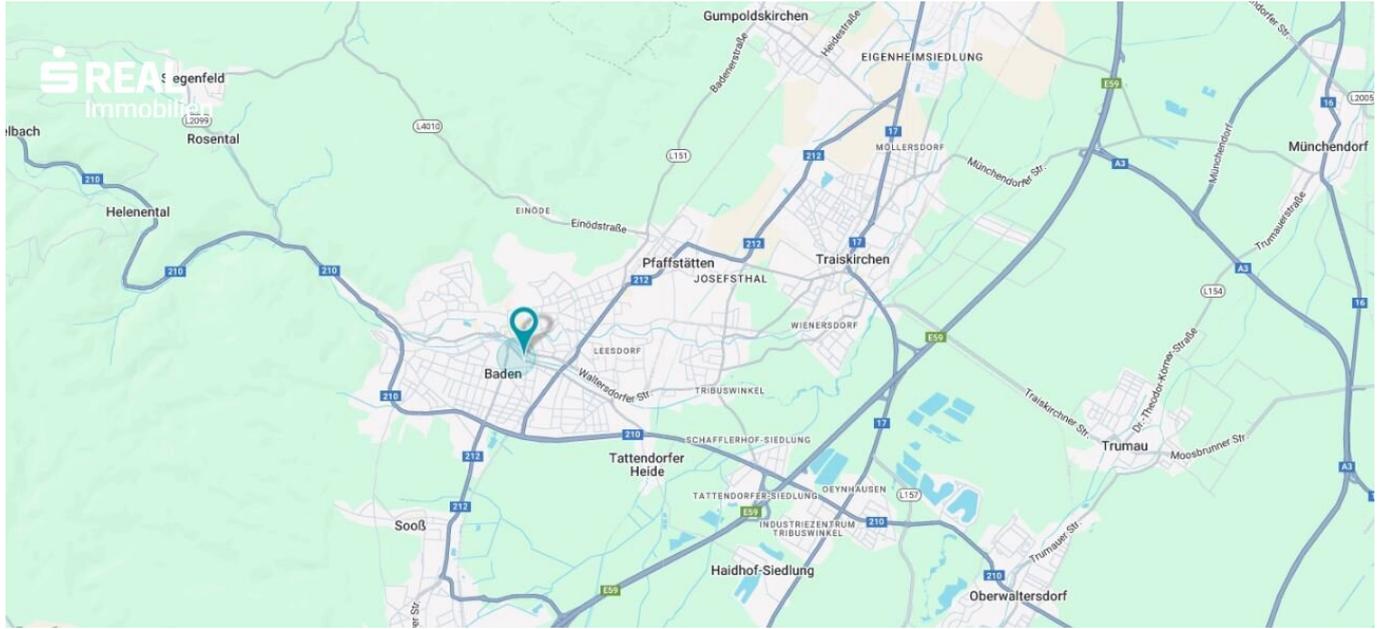
4. Kellerabteil	4,47 m <sup>2</sup>
-----------------	---------------------

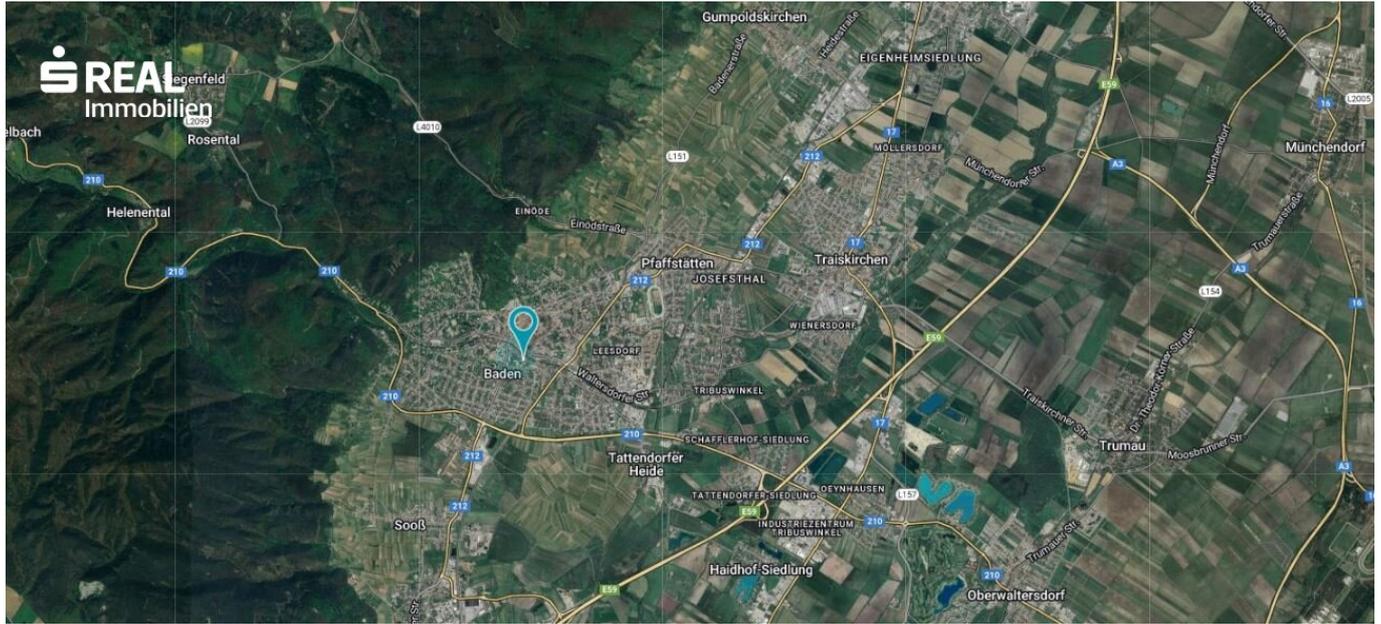
\* Flächen lt. Einreichplanung. Naturmaße können geringfügig abweichen.  
Angegebene Flächenangaben sind reine Bodenflächen.  
Abhängige Nutzungseinschränkungen durch Dachschrägen sind nicht berücksichtigt.



Verkaufsplan  
Adresse: 2500 Baden, Braltner Straße 25







## Objektbeschreibung

In einer kleinen aber feinen, neu errichteten Wohnanlage mit Biedermeier-Charme liegt dieses Büro/Ordination im Erdgeschoß.

Ein besteht aus einem großen, sehr freundlichen Raum mit großzügigem Vorzimmer, Bad und WC.

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick:

- Fußbodenheizung
- elektrische Außenbeschattung
- Holzparkett
- Photovoltaik für Strom für Allgemeinflächen
- überdachter Fahrradabstellplatz & Kinderwagenraum
- begrünte Flachdächer
- helle, freundliche Stiegenhäuser
- großzügige Kellerabteile

Je Wohneinheit muss ein PKW-Stellplatz zusätzlich angekauft werden. Die Kaufpreise reichen von EUR 24.500,- bis zu EUR 27.500,- je nach Anordnung und Größe. Zusätzlich stehen Motorradstellplätze für je EUR 5.500,- zum Verkauf. Eine Ladestation kann aufgrund einer bereits vorhandenen Leerverrohrung jederzeit nachgerüstet werden.

Der Verkauf erfolgt **provisionsfrei** für den Käufer!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m



Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

**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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.