

**Ordination in denkmalgeschütztem Biedermeier-Ensemble
in Baden – ideale Lage für Ihre Praxis**



Image00021

Objektnummer: 141/83712

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2025
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	54,81 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	288.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.254,52 €

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689
H +43 676 834 34 689

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





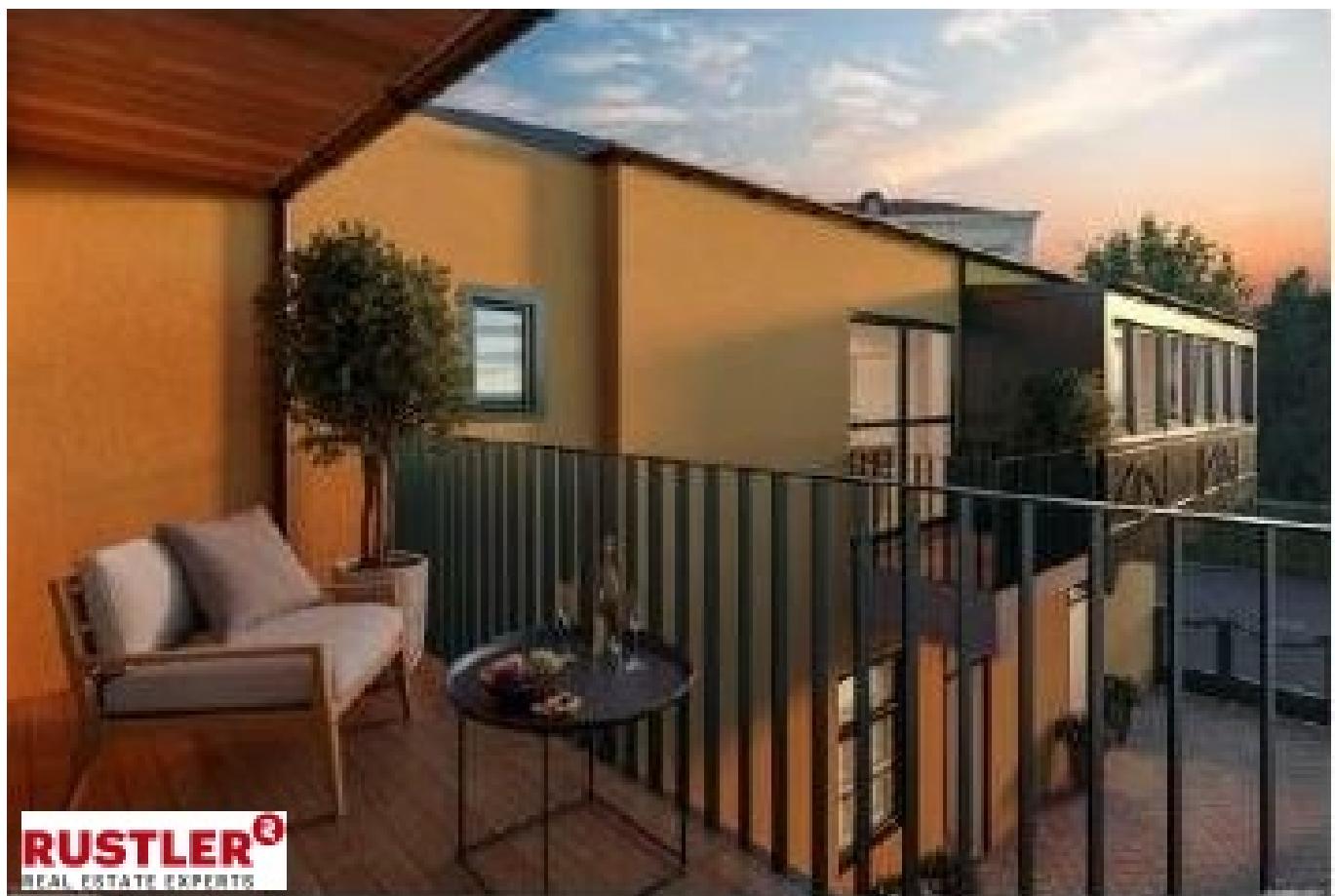
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER®
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER®
REAL ESTATE EXPERTS



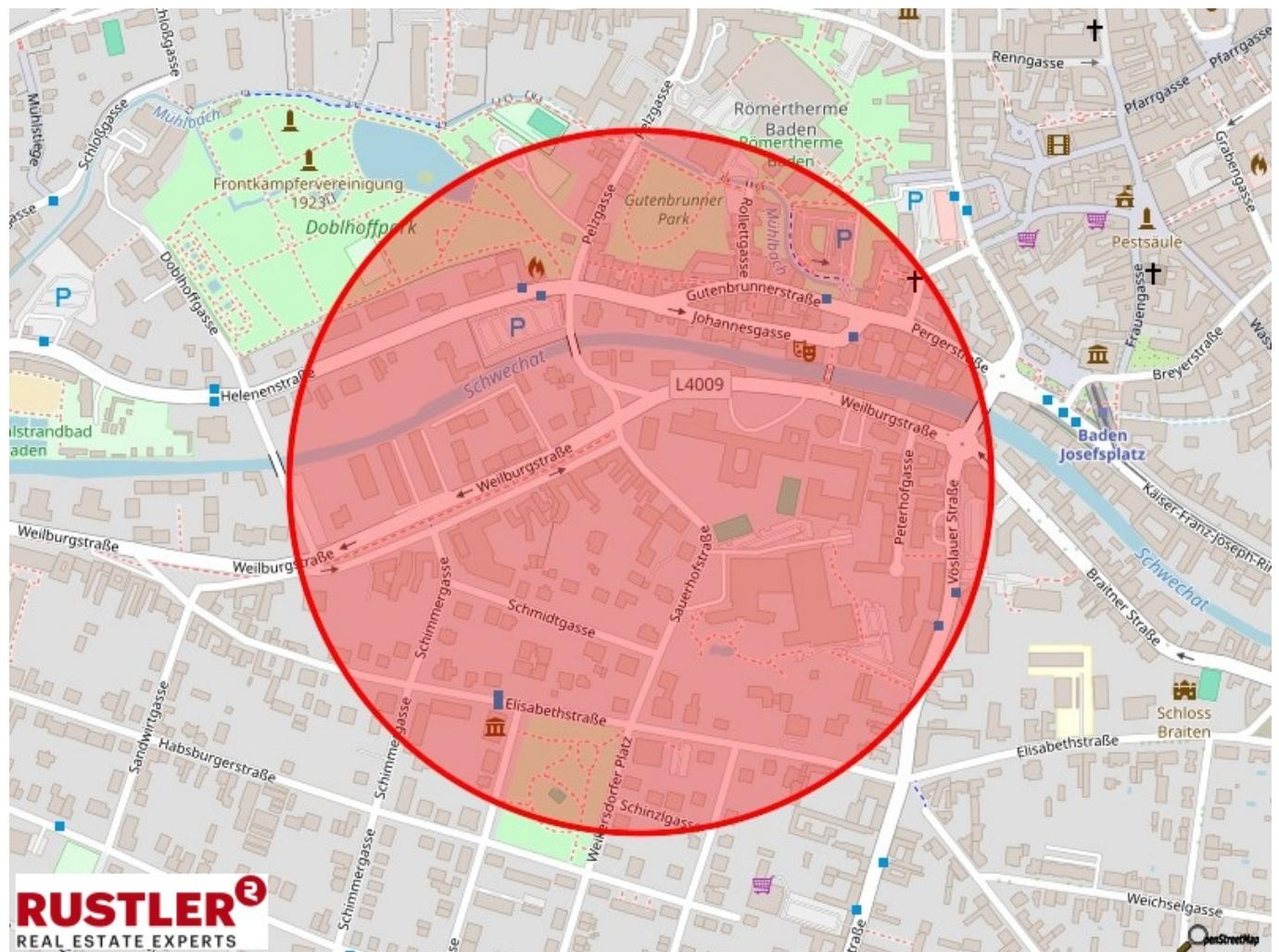
RUSTLER®
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER®
REAL ESTATE EXPERTS

Plan





RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Lage im Herzen von Baden – nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum und in unmittelbarer Nähe zum Dobelhofpark – steht diese stilvolle Einheit in einem revitalisierten Biedermeierhaus zur Verfügung. Die ruhige und zugleich zentrale Umgebung macht die Immobilie besonders attraktiv – auch für die Nutzung als Ordination, Praxis oder andere berufliche Zwecke. Eine sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Parkmöglichkeiten in der runden das Angebot ab. Die Räumlichkeiten verfügen über einen zentralen Vorraum, von dem aus alle Bereiche separat zugänglich sind. Linker Hand befindet sich ein abgeschlossener Raum, nutzbar z.B. als Behandlungsraum oder Büro. Geradeaus liegen ein modernes Bad mit Badewanne, Handwaschbecken und Handtuchheizkörper, ein separates WC sowie ein Abstellraum. Rechts vom Eingangsbereich befindet sich ein großzügiger Raum mit Anschlüssen für eine Kochnische – ideal als Empfangs- oder Wartebereich. Optional kann ein Stapelparkplatz in der Tiefgarage für 20.000€ gekauft werden. Ausstattung: - Eigenes Kellerabteil - 3-fach verglaste Holzfenstertüren mit Dreh-Kipp-Funktion - Elektrische Außenrollen - Hochwertiger Echtholzparkett in den Hauptbereichen - Feinsteinzeug-Fliesen in Vorraum, Bad und WC - Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner Lage: Die Immobilie befindet sich in einer hervorragend angebundenen Lage in Baden und bietet ideale Voraussetzungen für eine Ordination oder Praxis. Das Stadtzentrum mit einer Vielzahl an Nahversorgern, Apotheken, Cafés und Restaurants ist in nur etwa 10 Gehminuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Baden ist in ca. 20 Gehminuten erreichbar.