

**Topsaniert - Geschäftslokal/Praxis/Büro/Atelier mit  
Freifläche**



**Objektnummer: 2017**

**Eine Immobilie von LEXERIMMO.AT GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Nutzfläche:</b>	59,40 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.208,75 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,60 €
<b>USt.:</b>	36,78 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.a Karin Birbamer**

LEXERIMMO.AT GmbH  
Hahngasse 32 Top 10  
1090 Wien

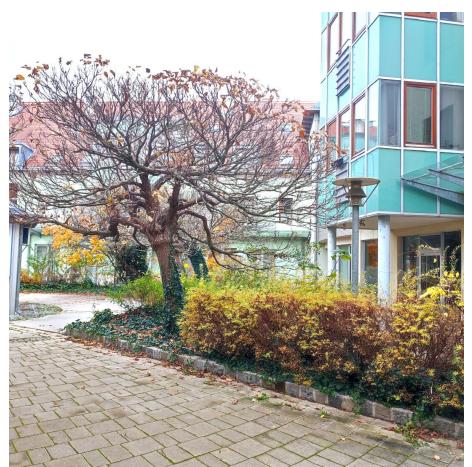
T +43 676 84 333 17 30  
H +43 (0) 676 / 84 333 17 30

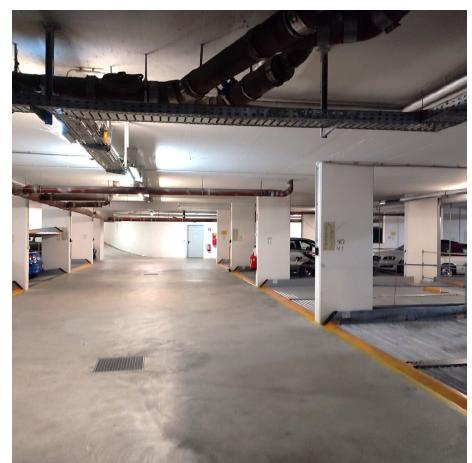
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















# **Objektbeschreibung**

**TOP-Gewerbeobjekt im Herzen von Baden**

**zum Eigenbedarf oder als Anlage mit sofortiger Vermietungsmöglichkeit!**

SCHÖNES und ruhiges Arbeiten in wunderschöner begrünter Lage

nahe dem Hauptplatz, Erzherzog-Rainer-Ring und "Grünen Markt".

Saniert, zeitlos schöner Ausstattungsstandard

für Geschäftslokal-, Praxis-, Büro- oder Atelier - Eignung.

Der Kaufpreis inkludiert optional einen Garagenplatz im Eigentum!

Das Objekt könnte auch sofort vermietet werden:

Mietinteressenten bereit zu einer Rendite von ca. 5% vorhanden.

Für die weiteren Informationen freuen wir uns auf Ihre Anfragen unter Tel. +43 676 84 333 1730 oder per E-Mail [birbamer@lexerimmo.at](mailto:birbamer@lexerimmo.at)

Besichtigungen sind ab sofort gerne flexibel und kurzfristig möglich.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap