

## Praxisräume in perfekter, zentraler Lage von Baden



Warteraum

Objektnummer: 1939/130296

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Nutzfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	68,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.515,40 €
<b>Kaltmiete</b>	1.778,48 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,53 €
<b>Betriebskosten:</b>	263,08 €
<b>USt.:</b>	329,39 €

## Ihr Ansprechpartner

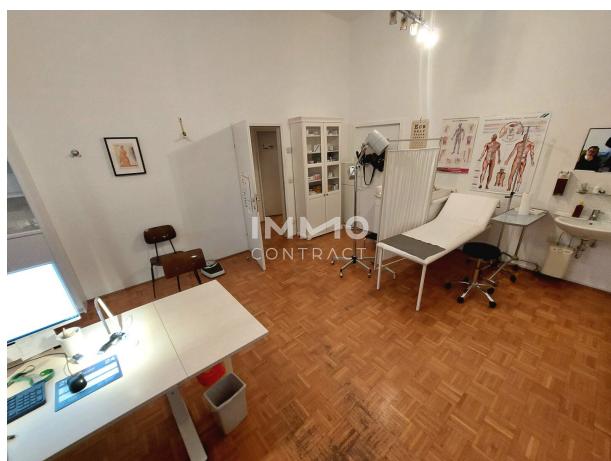
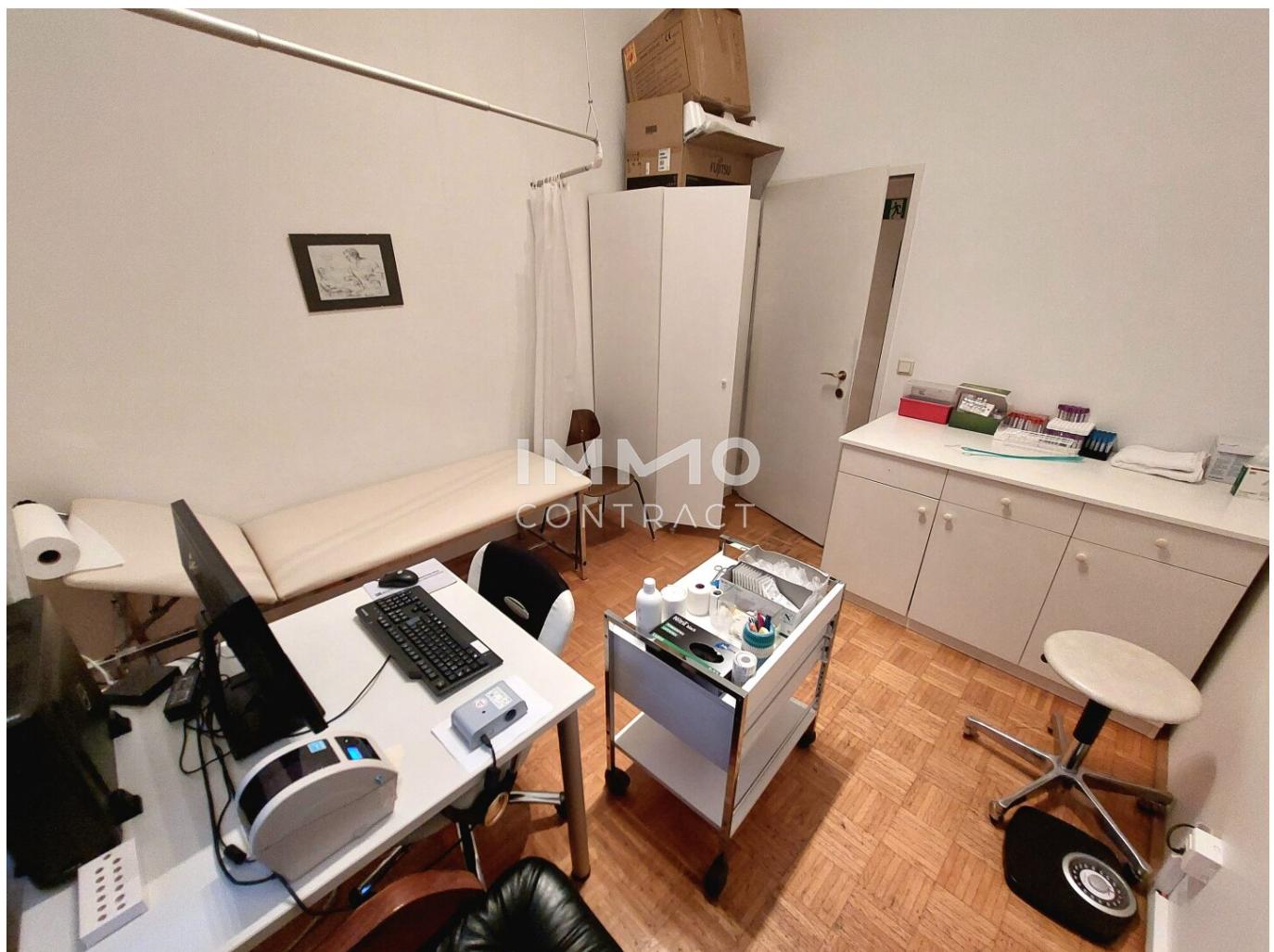


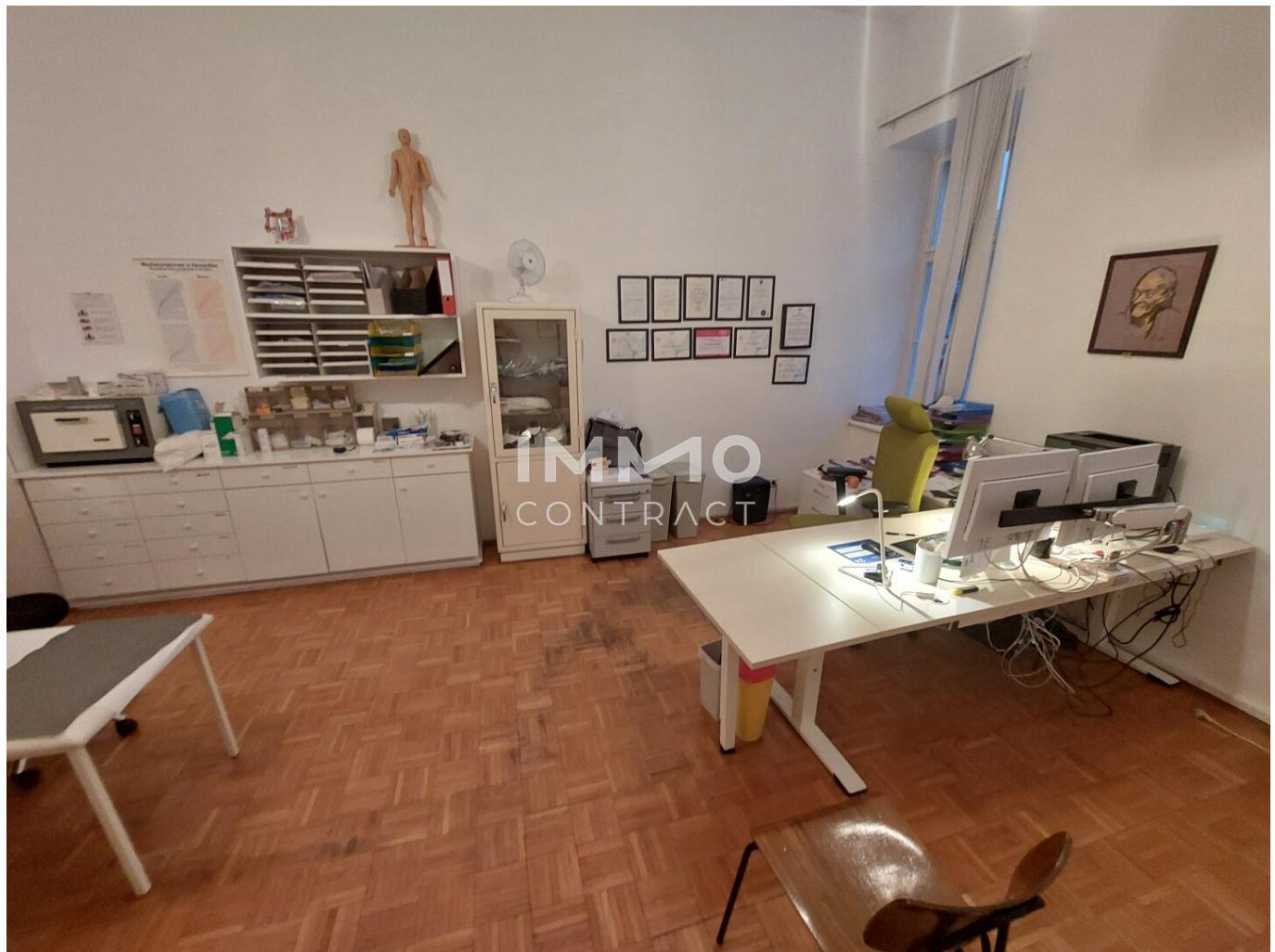
**Martin Melcher**

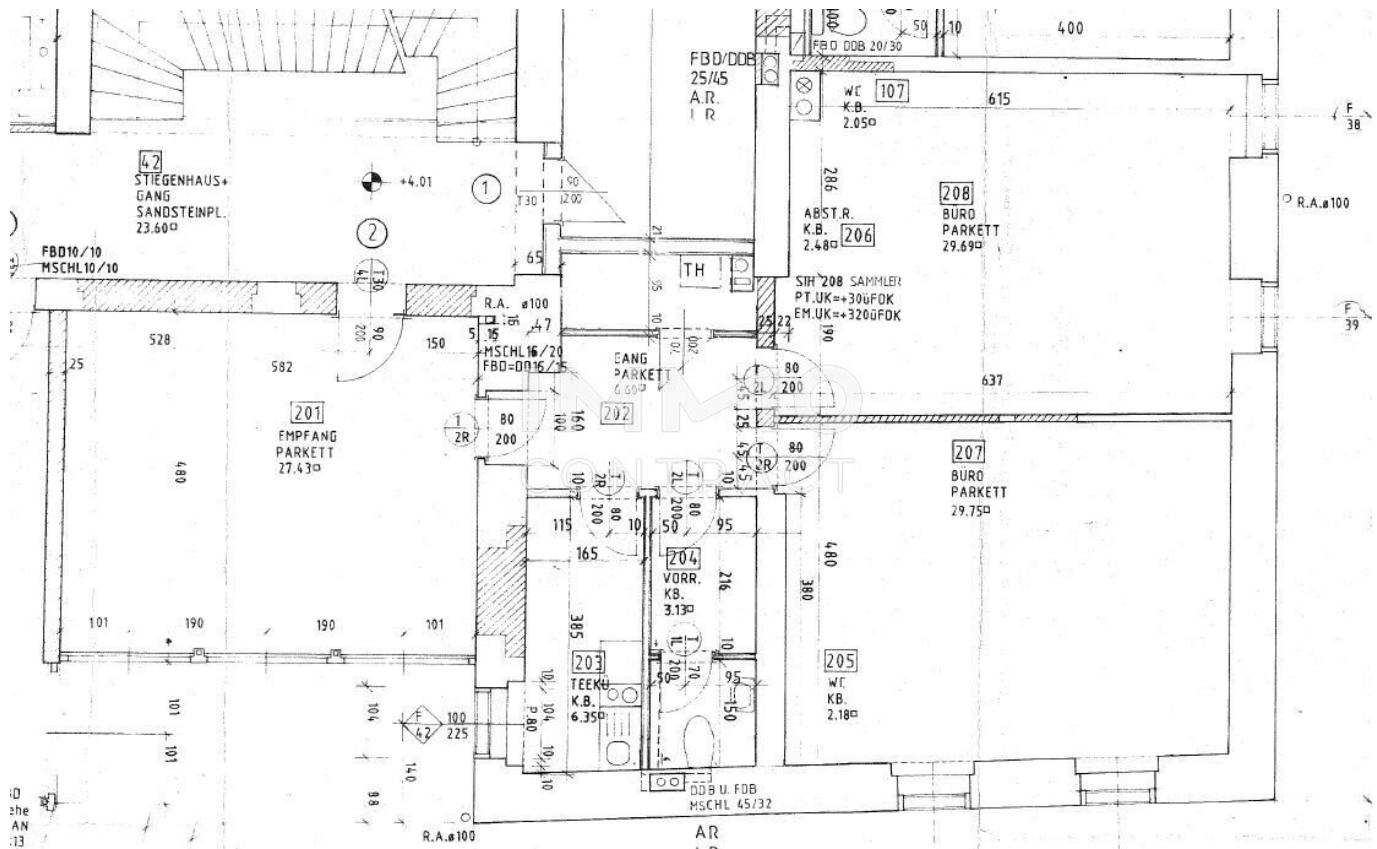
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 677 6173 2439  
H +43 677 6173 2439

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







# Objektbeschreibung

Inmitten der charmanten Stadt Baden, in hervorragender zentraler Lage, ist diese Praxis zur Miete ab sofort verfügbar.

Die Ordination verfügt über eine großzügige Nutzfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf fünf einladende Räume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Das Interieur besticht durch hochwertige Materialien: Der Bodenbelag variiert zwischen elegantem Fertigparkett, pflegeleichtem Laminat und stilvollen Fliesen, was jedem Raum einen individuellen Charakter verleiht.

Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für Komfort für Sie und Ihre Besucher.

Diese Praxis ist ideal geeignet für Gesundheitsdienstleister und Fachleute, die Wert auf eine repräsentative und zugleich funktionale Arbeitsumgebung legen.

Erleben Sie den Charme und die Zweckmäßigkeit dieser Immobilie selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um Ihr neues berufliches Zuhause zu entdecken.

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 <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 <1.000m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap