

# ORDINATION ODER BÜRO



**Objektnummer: 310503**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahngasse
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	144,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	144,00 m <sup>2</sup>
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 75,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	2.700,00 €
Kaltmiete	3.500,00 €
Betriebskosten:	800,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Reiter**

Friends Immobilien GmbH  
Wiener Straße 127  
2352 Gumpoldskirchen

T +43 650 2627127  
H +43 650 2627127





*friends*  
Immobilien



*friends*  
Immobilien



*friends*  
Immobilien



friends  
immobilien



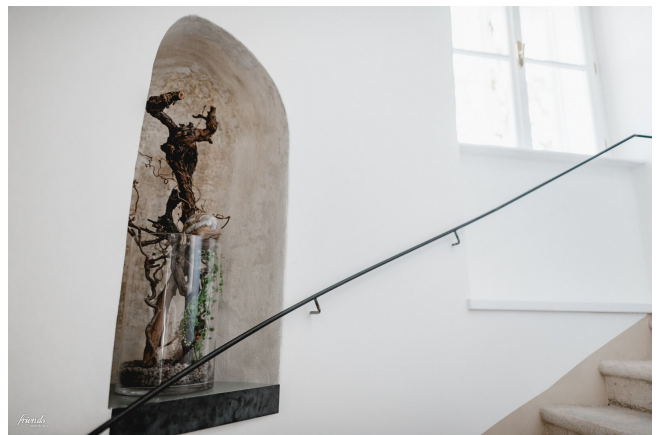
friends  
immobilien















**Legende Elektro:**

	230V/50Hz AC
	110V/60Hz AC
	12V DC
	24V DC
	48V DC
	110V AC
	220V AC
	230V AC
	240V AC
	250V AC
	260V AC
	270V AC
	280V AC
	290V AC
	300V AC
	310V AC
	320V AC
	330V AC
	340V AC
	350V AC
	360V AC
	370V AC
	380V AC
	390V AC
	400V AC
	410V AC
	420V AC
	430V AC
	440V AC
	450V AC
	460V AC
	470V AC
	480V AC
	490V AC
	500V AC

**FORMALGABE DER DIMENSIONEN:**  
BREITE DOL = 4 CM  
HOHE DOL = 5 CM

**LEGENDE DER DIMENSIONEN:**  
DOL = 4 CM  
DOL = 5 CM

**POLIERPLAN**

Projekt: 2500 Baden, Beimgasse 6  
Kurzname: ERDGESCHOSS

Datum:	30.9.2015	Blatt:	1:50	Index:	
Architekt:	planB	Projekt:	2500 Baden, Beimgasse 6	Planummer:	53/PP02
Architekt:	planB	Projekt:	2500 Baden, Beimgasse 6	Planummer:	53/PP02
Architekt:	planB	Projekt:	2500 Baden, Beimgasse 6	Planummer:	53/PP02
Architekt:	planB	Projekt:	2500 Baden, Beimgasse 6	Planummer:	53/PP02
Architekt:	planB	Projekt:	2500 Baden, Beimgasse 6	Planummer:	53/PP02

PlanB ZT-GesmbH  
T. 0020 45204 F. 0020 45205

## Objektbeschreibung

Das Erdgeschoss der repräsentativen Villa steht zur Vermietung. Der Zugang erfolgt komfortabel über einen Aufzug oder Stege. Die Nutzfläche von 144 m<sup>2</sup> umfasst einen Empfangsbereich, drei geräumige Praxis- bzw. Büroräume sowie eine Küche, die auch als Gemeinschaftsraum genutzt werden kann.

Auf dem eigenen Grundstück stehen Ihnen zwei Parkplätze zur Verfügung.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Seminarraum für bis zu 20 Personen gegen Entgelt zu nutzen.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf eine Akontozahlung von € 800,00 und beinhalten Heizung, Strom, Lift, Klimaanlage sowie Wartungen.

Eine Besichtigung ist jederzeit möglich – machen Sie diesen einzigartigen Standort zu Ihrer neuen Firmenadresse oder Praxis. Die Villa liegt in einer Bestlage in Baden: nur 2 Minuten zur S-Bahn und zur Badner Bahn sowie 2 Minuten zur Fußgängerzone.

Kontaktieren Sie uns, um weitere Details zu erfahren oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.500m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <500m  
Polizei <250m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <250m  
Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap