

## Modernes Büro / Praxis / Geschäftsfläche (Straßenlokal)

2500 Baden, Österreich

Nähe: Zentrum / Bahnhof / Parkhaus



**Eckdaten Objektnummer 14477**

**Bürofläche:** ca. 112,69 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Beziehbar:** Oktober

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2016

**Heizung:** Fußbodenheizung

**Stockwerk:** EG

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** neuwertig

**Zimmer:** 3

**Garage:** 1 (ca. 15 m<sup>2</sup>)

**WCs:** 2

**Kaufpreis:**

400.000,00 €

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

**Heizwärmebedarf:** **B** 34,57 kWh/m<sup>2</sup>a

### Ihr Ansprechpartner:



Manuela Handler

**Mobil:** +43 / 660 / 767 42 18

**E-Mail:** mh@realbrokers.at

## Detailbeschreibung

### Absolut neuwertig und modern....

Büro / Praxis / Ausstellungsfläche

Hierbei handelt es sich um eines von zwei Straßenlokalen (Ecklokal)

Hervorragende "Sichtbarkeit"

Nur einige Gehminuten ins Zentrum bzw. Wiener Lokal Bahn aber auch Bahnhof Baden.

Durch diese bestechende Lage befinden sich bereits sämtliche Ärzte und Therapeuten in der Anlage.

**Der Kaufpreis von €435.000.- versteht sich zzgl. 20% Mwst**

### Key Facts

- Moderner Neubau
- Straßenlokal
- Vis a Vis Neue Parkgarage
- 1x Tiefgaragenplatz im Eigentum
- Fußbodenheizung
- Klimatisiert (4 Geräte Daikin)
- Getrennte Toiletten
- Einbauküche samt Geschirrspüler
- elektrische Raffstores (Sonnenschutz)
- Gegensprechanlage
- Sehr große Fensterflächen
- Lichtdurchflutet
- Zwischenwände Rigips bzw. Glas
- Parkettböden
- Fußbodenheizung

[www.realbrokers.at](http://www.realbrokers.at)

**Ihre Immobilienträume. Unser Ziel!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

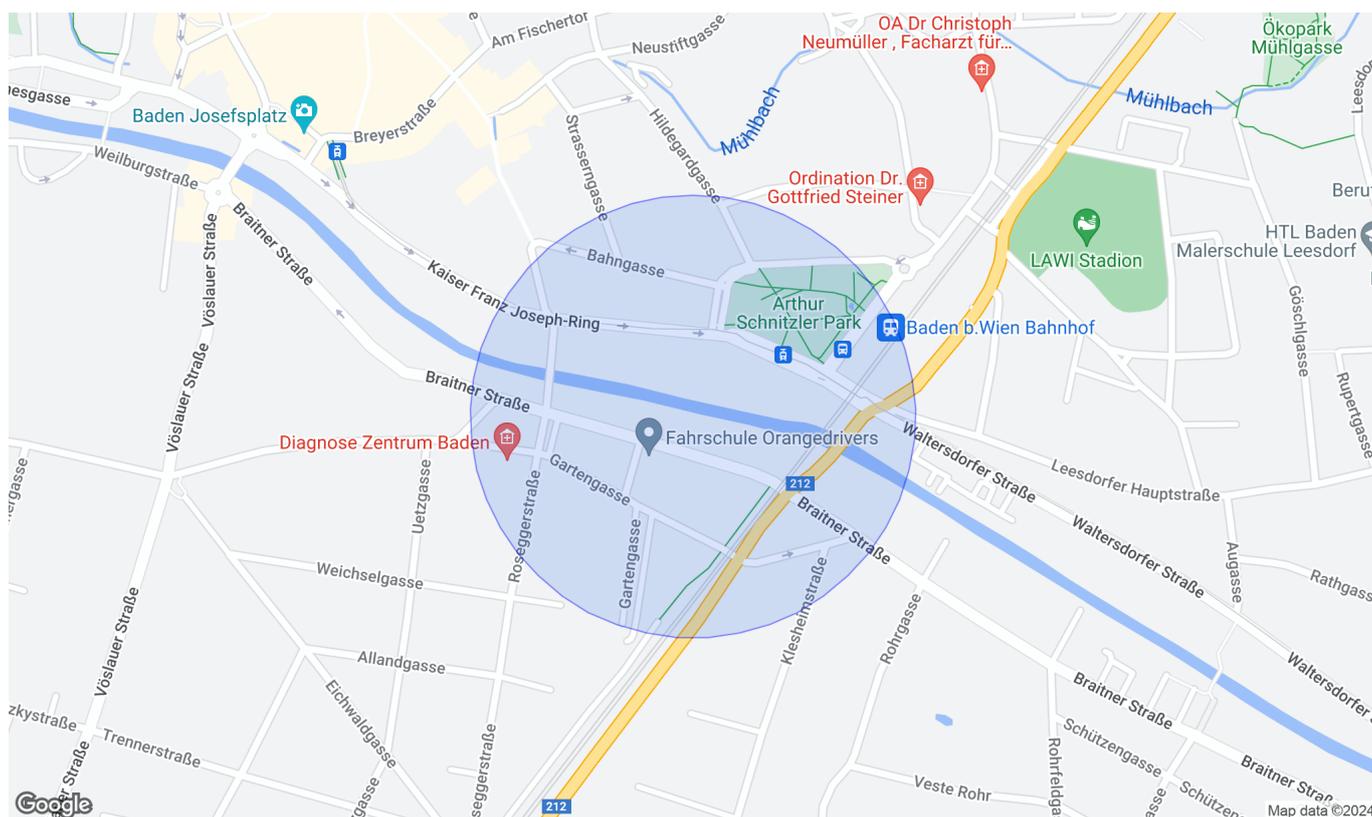
## **Ausstattung**

Fliesen, Parkett, Gas, Fußbodenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Kabel / Satelliten-TV, Tiefgarage, Klimaanlage, Räume veränderbar, DVB-T, Trennwände Gipskarton, Trennwände Glas, Bodendosen, Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Deckenleuchten, Getrennte Toiletten, Flachdach, Massiv, Doppel- / Mehrfachverglasung

## Lage

Braitnerstraße 41, 2500 Baden

2500 Baden



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	5.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m
Straßenbahn	500 m
Flughafen	4.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Höhere Schule	8.500 m
Universität	10.000 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



