

## Unbefristet – ehem. Friseurgeschäft



**Objektnummer: 16286**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 178,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,69
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.420,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,50 €
<b>USt.:</b>	284,10 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

500,-- einmalig für den Mietvertrag bei der HV

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Bruckböck**



EiselerREAL



EiselerREAL



EiselerREAL



EiseleREAL



EiseleREAL



EiseleREAL



ZUSATZRAUM



ZUSATZRAUM



## Objektbeschreibung

Video: <https://storage.justimmo.at/video/1080p/2uGf9LLXBqbZKmiX4jzPgt.mp4>

Zur unbefristeten Vermietung gelangt ein Friseur/Büro/Geschäftslokal am Pfarrplatz 5 in Baden mit einer Fläche von 93m<sup>2</sup> in 3 Räumen im Erdgeschoss. Direkter Zugang von der Straße ist gegeben. Bisher war ein Friseur eingemietet und daher sind auch noch alle Anschlüsse vorhanden. Es kann aber gerne auch anderes genutzt werden, nur keine Gastronomie möglich.

Zuerst betreten Sie einen großen Raum und über einen Vorraum den 2. großen Raum wo 3 Anschlüsse für Waschstationen vorhanden sind. Eine Teeküche und 1 WC ist auch vorhanden.

Über den allgemeinen Teil des Hauses erreichen Sie noch einen Extra Raum, der kann als Chefbüro oder Lager verwendet werden, in der Vergangenheit wurden hier u.a. die Handtücher gewaschen und aufgehängt. Für weiteren Stauraum sorgen 2 Kellerabteile mit ca. 10 m<sup>2</sup>.

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* ruhige Lage
- \* gute Lage
- \* Casino in der Nähe
- \* Apotheke in der Nähe
- \* uvm.

Mietdauer: Unbefristet

1.200,-- Nettomiete

220,50 Betriebskosten

284,10 Ust.

**1.704,60 Gesamtmiete inkl. BK und Ust.**

zzgl. Strom und Fernwärme – verbrauchsabhängig

5.115,-- Kaution

613,66 Finanzamts Gebühr

480,-- für den Mietvertrag bei der Hausverwaltung

3 BMM + 20% Ust, Provision

Für Ihre Fragen und Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung,

ich freue mich auf Sie.

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

[stefan.bruckboeck@awd.at](mailto:stefan.bruckboeck@awd.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap