# Geschäftslokal mit ca. 500 m2 direkt gegenüber von Eurospar (Hervis/DM) in Baden bei Wien zur Miete

**Objektnummer: 7047**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Einzelhandel |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2500 Baden |
| **Nutzfläche:** | 510,69 m² |
| **Verkaufsfläche:** | 486,86 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 109,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 0,68 |
| **Kaltmiete (netto)** | 6.500,00 € |
| **Kaltmiete** | 7.200,00 € |
| **Miete / m²** | 13,00 € |
| **Betriebskosten:** | 700,00 € |
| **USt.:** | 1.440,00 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

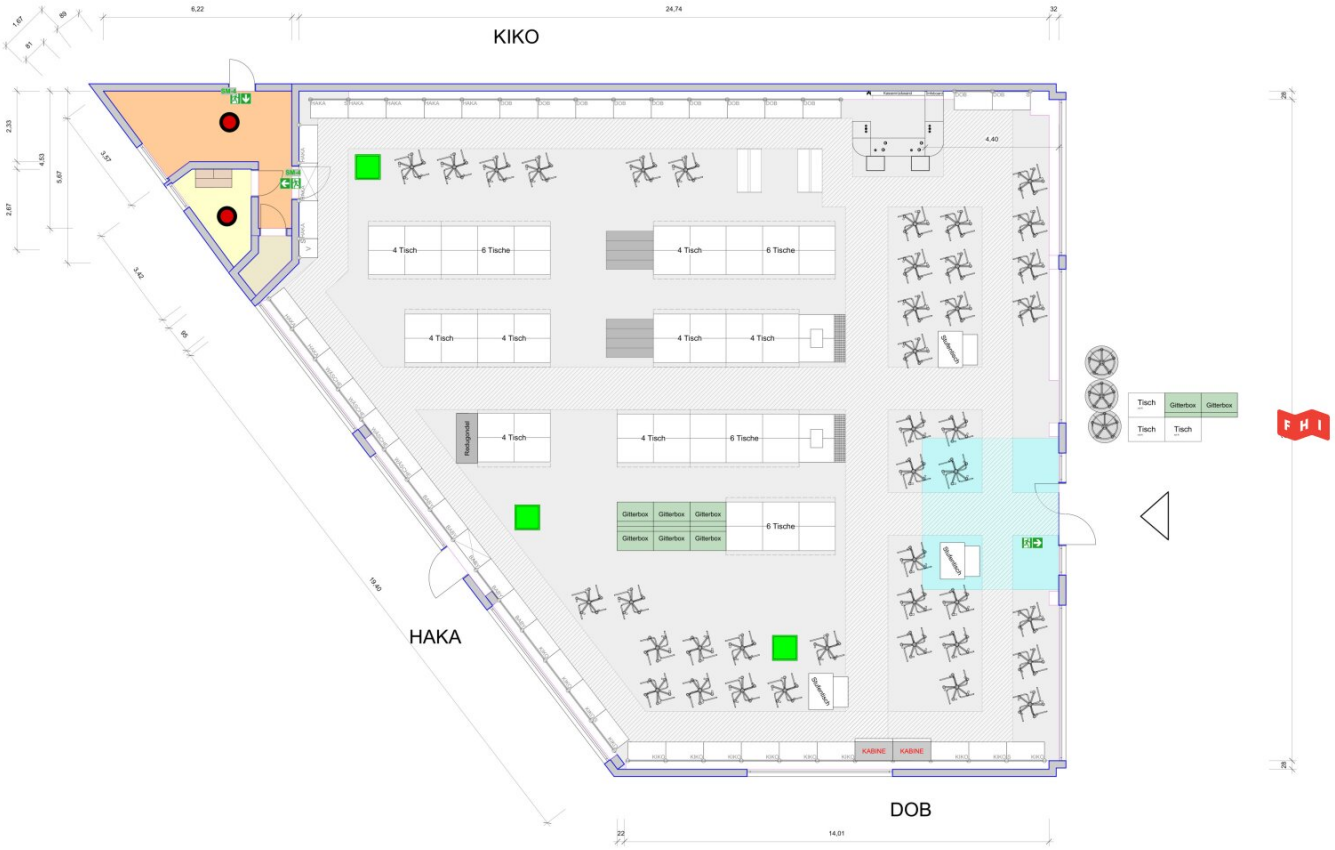
**Mag. Gregory Zauner**

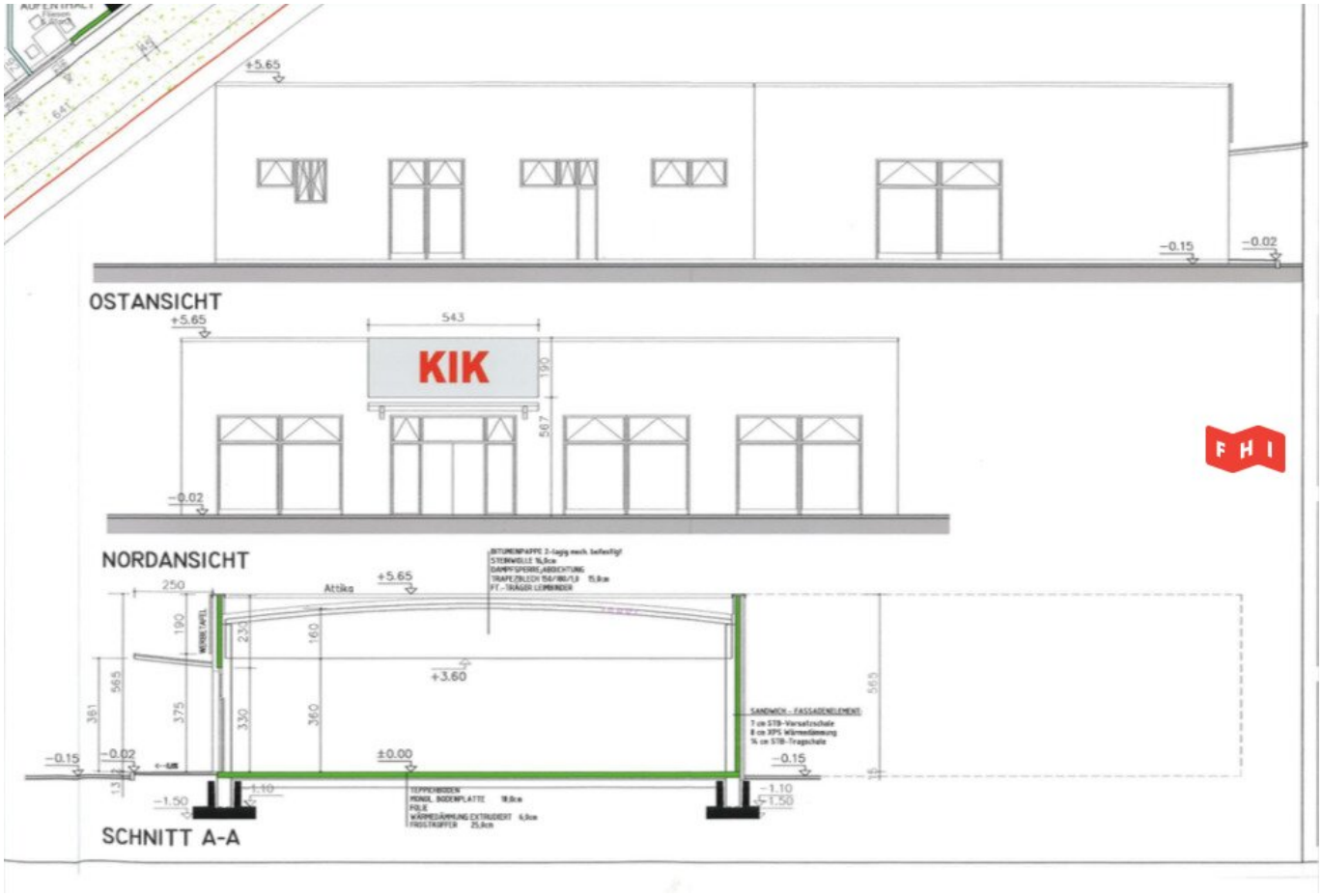
FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

T +43 1 342 222 54
H +43 699 171 133 72
F +43 1 342 222 11

kik
HERZLICH
WILLKOMMEN

kik
kik


KIKO
HAKA
DOB
4 Tisch
6 Tische
Rednigondel
Gitterbox
Stellentisch
KABINE
Tisch
6,22
24,74
32
4,40
19,40
14,01
22
FHI



+5.65
-0.15
-0.02
OSTANSICHT
+5.65
543
KIK
190
567
-0.02
NORDANSICHT
250
Attika
+5.65
190
230
160
+3.60
565
361
375
330
360
565
-0.15
-0.02
±0.00
-0.15
-1.10
-1.50
-1.10
-1.50
SCHNITT A-A

# Objektbeschreibung

Vermietet wird ein Geschäftslokal ca.rd. 500 m2 mit einer Staffel-Miete ab € 13 pro m2 (€ 6.500 pro M.) im 1. Jahr plus Betriebskosten ca. € 1,40 pro m2/M. Die Staffel-Miete beträgt im 2.J. 14 pro m2 (€7.000 pro M.) und ab dem 3.J. 15 pro m2 (€ 7.500 pro M.)

Der Standort befindet sich nur ca. 5 min. von Baden Zentrum entfernt in einem dicht besiedelten Wohn- bzw. hoch frequentierten Gewerbegebiet. Die Geschäftsfläche wird unbefristet mit einem mehrjährigen Kündiungsverzicht von zumindest 3-5J. mit 8 Kfz-Abstellplätzen und weiteren Schrägparkplätzen angeboten.

Direkt daneben befindet sich HOFER und das Futterhaus und gegenüber ein EUROSPAR-Zentrum mit DM & Hervis. Nur 2 min. entfernt richtung stadteinwärts das Ekz-Ziwa mit dem vorgelagerten LIDL sowie den Shops Fressnapf, Deichmann, Anker, Takko, Fussl-Mode, Admiral-Wettbüro und einem regionalen Spielwarengeschäft.

## Aufteilung:

- Verkaufsläche: 486,86 m2

- Lager: 12,76 m2

- Aufenthaltsraum: 5,76 m2

- Sanitär: ca. 5 m2

## Ausstattung:

- Flachdach mit Trapezblech

- Vordach über Eingang

- großes Werbeschild mit Firmenlogo über Vordach

- Boden: Teppich (Verkauf), Nebenräume Fliesen

- Abgehängte Decke mit Deckenspots

- Raumhöhe ca. 3.60 m

- große Auslagenfenster

- verglaste Doppeltüre als Eingang

- 8 Parkpläzte (Schrägparker sind Kik/Fressnapf zugeordnet)

- Gaszentraleizung

- kleines Lager

- Sanitäreinheiten

-Mitarbeiterraum

## Infrastruktur:

Der Standort befindet sich auf einer Hauptzufahrtstraße nach Baden nur ca. 3 min. vom Bahnhof entfernt und ist öffentlich mit der Buslinie 301 (Bad Vöslau - Baden - Neu Guntramsdorf - IZ NÖ-Süd) gut zu erreichen.

Gegenüber befindet sich ein Eurospar mit Hervis & DM und und direkt daneben das Futterhaus und ein Hofer. Richtung stadteinwärts ganz in der Nähe ist das FMZ Ziwa mit Lidl, Deichmann und Fressnapf als Ankermieter.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**
Bank <500m

Geldautomat <500m
Polizei <2.000m
Post <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap