Qualitative Gewerbehalle mit bis zu 7m Deckenhöhe, eigenem Büro und zwei elektrische Einfahrtstoren.



Objektnummer: 669

Eine Immobilie von Atrium Global Investment

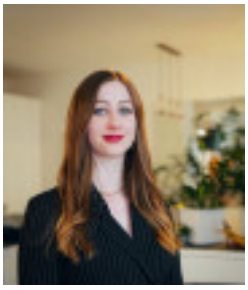
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Halle
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	126,00 m²
WC:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 29,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,38
Kaltmiete (netto)	1.380,50 €
Kaltmiete	1.380,50 €

Provisionsangabe:

1,5 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jessica Trenk

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien

T 013912230
H +43 677 61510 881







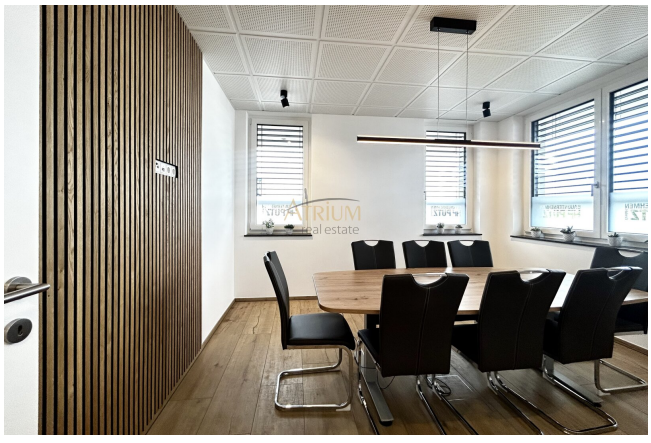






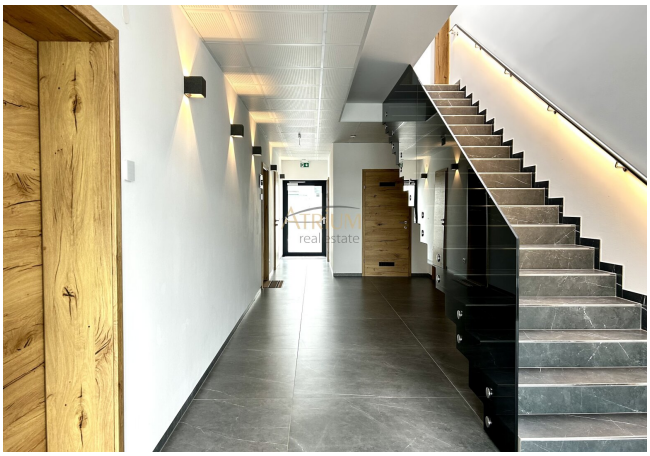







REMA
2025

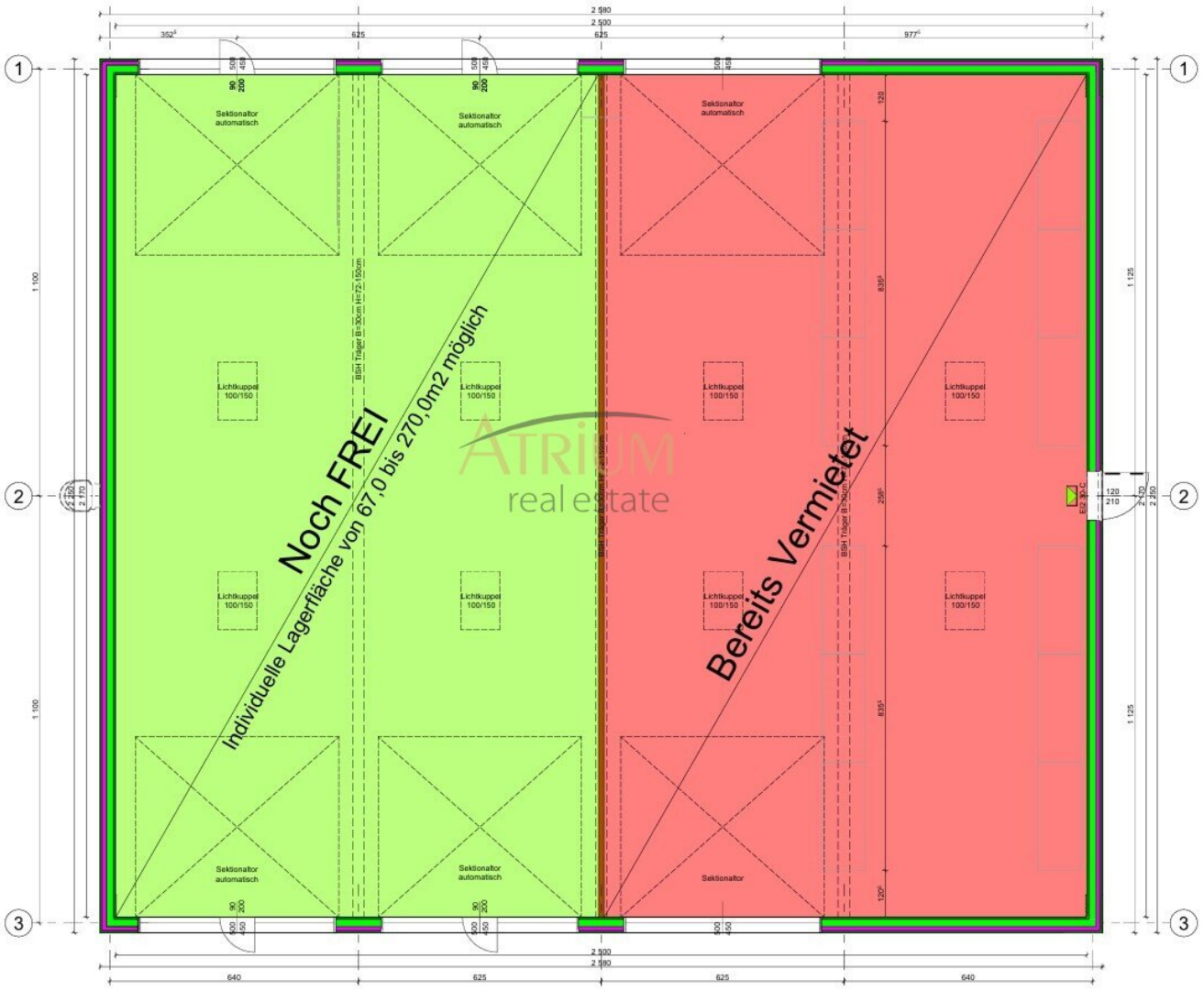




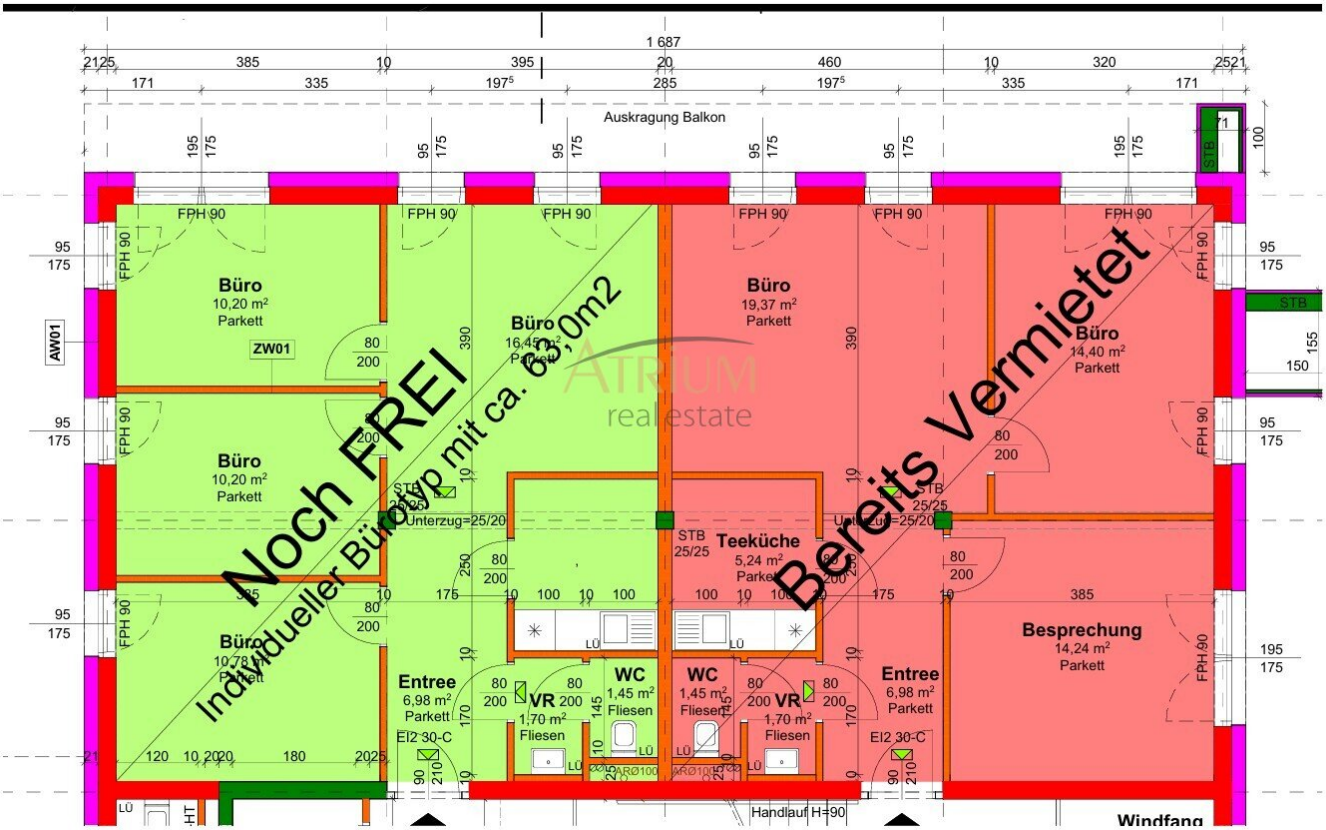




Grundriss M=1:100



Grundriss EG M=1:50



Grundriss OG1 M=1:100



Objektbeschreibung

Der perfekte Firmenstandort für Ihr Unternehmen - Moderne Lagerhalle + Büro in Baden.

Hier, am Rande von Baden auf einem privaten Firmenareal gelegen, befindet sich eine moderne Lagerhalle mit ca. 125,50m², einem ca. 66m² Büro, imposanter Deckenhöhe und einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Profitieren Sie an einem großzügigen Firmenareal mit zahlreichen Kundenparkplätzen, asphaltierter LKW - Zufahrt und elektrischem Zufahrtstor.

Die Gewerbehalle verfügt über gesamt vier elektrische Einfahrtstore mit integrierter Eingangstür an Vorder-/ und Rückseite, LED - Deckenbeleuchtung sowie Star-/ und Normalstromanschlüsse. Die Traufenhöhe beträgt ca. 5,70m, Gibelhöhe 7m und Toreinfahrtshöhe 4,50m. Die Stromabrechnung läuft über einen eigenen Zähler und wird laut Eigenverbrauch abgerechnet. Auf Wunsch besteht die Möglichkeit zur Anmietung von zwei modernen Büros mit ca. 60m² - 65m² Nutzfläche, Loxone - Technik, integrierter Kühldecke, Fußbodenheizung, Raffstore, Einbauküche, WC, ca. 8m² Balkon, Schließsystem ILOQ und je zwei Parkplätze mit E-Ladestation pro Einheit.

Verfügbare Einheiten:

Top 1 + 2: 125,00m² VERMIETET

Top 3 + 4: 125,00m² VERFÜGBAR

Top 3: 62,75m² VERFÜGBAR

Halle 125,25m² Lagerfläche:

Monatliche Nettomiete: € 1.380,50, -

zzgl. Betriebskosten Halle + Büro: € 350, -

zzgl. 20% Umsatzsteuer

Halle 62,75m² Lagerfläche:

Monatliche Nettomiete: € 690,25, -

zzgl. Betriebskosten Halle + Büro: € 250, -

zzgl. 20% Umsatzsteuer

Büro 66m² + 10m² Balkon:

Monatliche Nettomiete: 983,58

zzgl. Betriebskosten Halle + Büro: € 350, -

zzgl. 20% Umsatzsteuer

1,5 BMM Provision Halle: € 2.485, - zzgl. 20% USt

3 BMM Kaution Halle + Büro: € 9.770,70, -

Lagebeschreibung:

Der Standort selbst spricht für sich, denn in nur wenigen Minuten erreichen Sie die Auffahrt zur A2 Südautobahn und sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Tankstellen, Restaurants und vieles Mehr. Von hier aus erreichen Sie Wien und Wiener Neustadt bequem in ca. 20 Minuten. Das Areal selbst befindet sich in einem ruhigen Gewerbegebiet mit elektrischem Einfahrtstor und Umzäunung ausgestattet.

Neugierig geworden? Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Frau Trenk gerne telefonisch unter **+43 677 615 10 881** oder per Mail unter **trenk@atrium-real.at** zur Verfügung.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht. Bitte beachte, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten bearbeiten können. Herzlichen Dank.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.

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://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <2.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap