

**Unternehmer aufgepasst: Hochwertige Lagerhalle mit vier
Einfahrtstoren und Büromöglichkeit.**



Objektnummer: 671

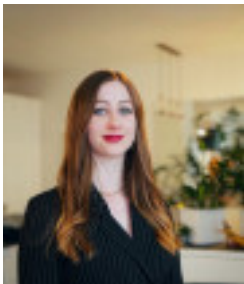
Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Lager
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	270,00 m²
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,38
Kaltmiete (netto)	2.160,00 €
Kaltmiete	2.160,00 €
Provisionsangabe:	

1,5 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jessica Trenk

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien

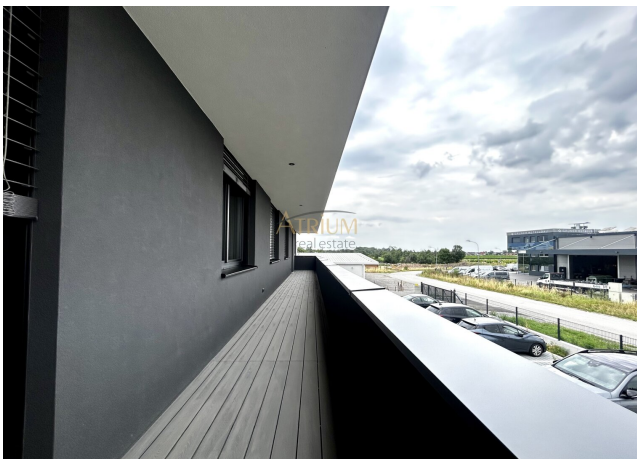
T 013912230
H +43 677 61510 881





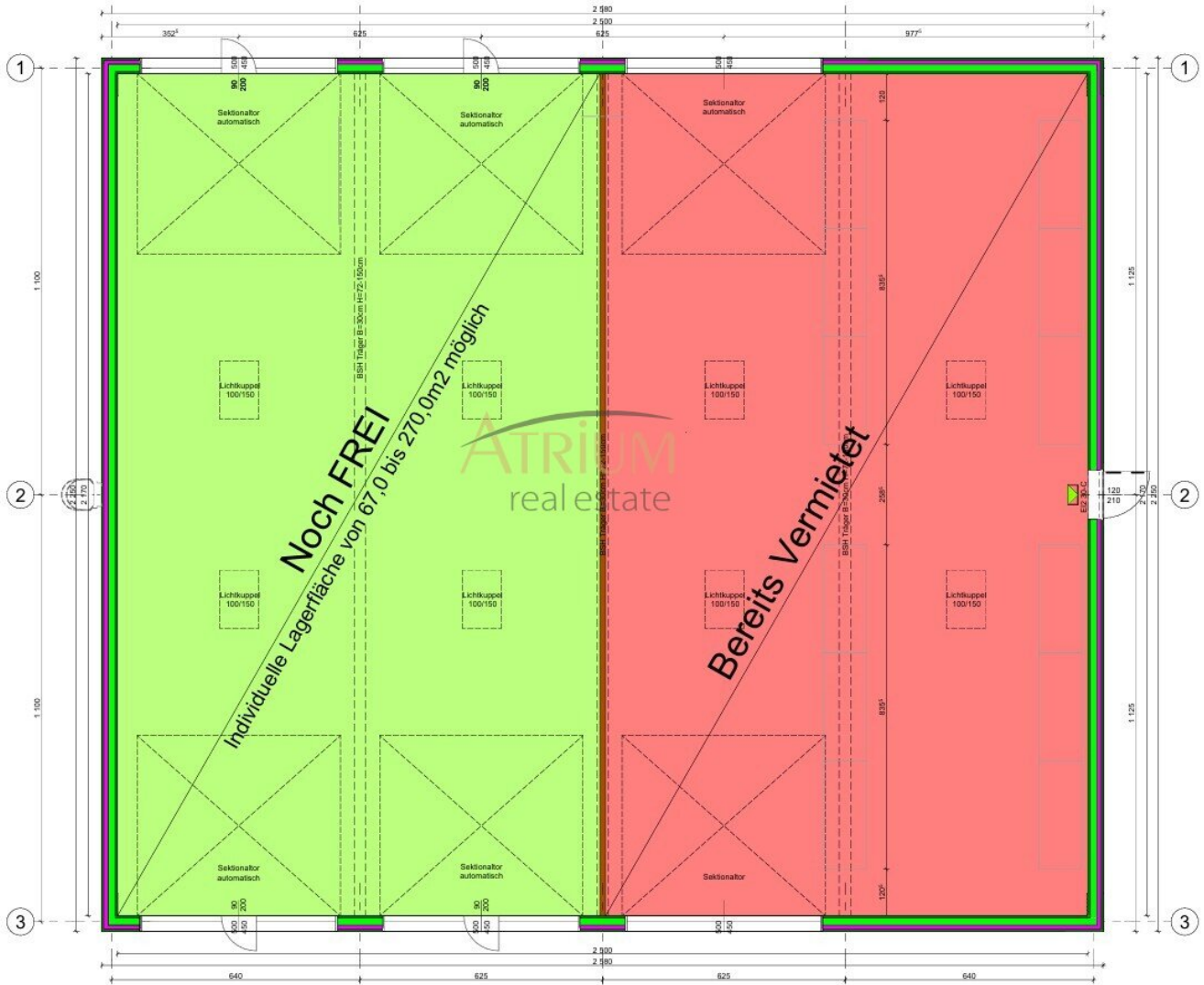






Grundriss

M=1:100



Objektbeschreibung

Der perfekte Standort für IHR bestehendes Unternehmen oder Start - Up's // Individuelle Teilung auf Wunsch möglich.

Hier, am Rande von Baden auf einem privaten Firmenareal gelegen, befindet sich eine moderne Gewerbehalle mit gesamt 540m² Nutzfläche und imposanter Deckenhöhe von bis zu 7 Meter. Zur Verfügung stehen derzeit noch 270m² Nutzfläche, welche auf vier Größen von 67,50m² - 270m² geteilt werden können. Profitieren Sie an einem großzügigen Firmenareal mit zahlreichen Kundenparkplätzen, asphaltierter LKW - Zufahrt und elektrischem Zufahrtstor.

Die Gewerbehalle verfügt über vier elektrische Einfahrtstore mit integrierter Eingangstür an Vorder-/ und Rückseite, LED - Deckenbeleuchtung sowie Star-/ und Normalstromanschlüsse. Die Traufenhöhe beträgt ca. 5,70m, Giebelhöhe 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, Kühldecke, Fußbodenheizung, Raffstore, Einbauküche, WC, ca. 8m² Balkon, Schließsystem ILOQ und je zwei Parkplätze mit E-Ladestation pro Einheit.

Verfügbare Einheiten:

Variante 1: 67,50m²

Variante 2: 135,00m²

Variante 3: 202,50m²

Variante 4: 270,00m²

Monatliche Nettomiete: je 8€ / m²

zzgl. Betriebskosten & 20% USt

Provision: 1,5 BMM

Kaution: 3 BMM

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? Dann melden Sie sich gerne jederzeit unverbindlich unter: **+43 677 615 10 881** für nähere Informationen zum Objekt.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

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) - <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

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <1.500m

Polizei <2.000m

Post <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <2.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap