Fertigstellung nach Wunsch - Hochwertige Neubaubüros und Halle direkt bei der Autobahnauffahrt A2.



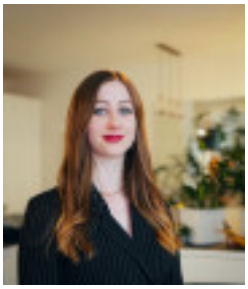
Objektnummer: 662

Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	68,50 m²
Bürofläche:	66,00 m²
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,38
Kaltmiete (netto)	984,00 €
Kaltmiete	984,00 €

Ihr Ansprechpartner



Jessica Trenk

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien

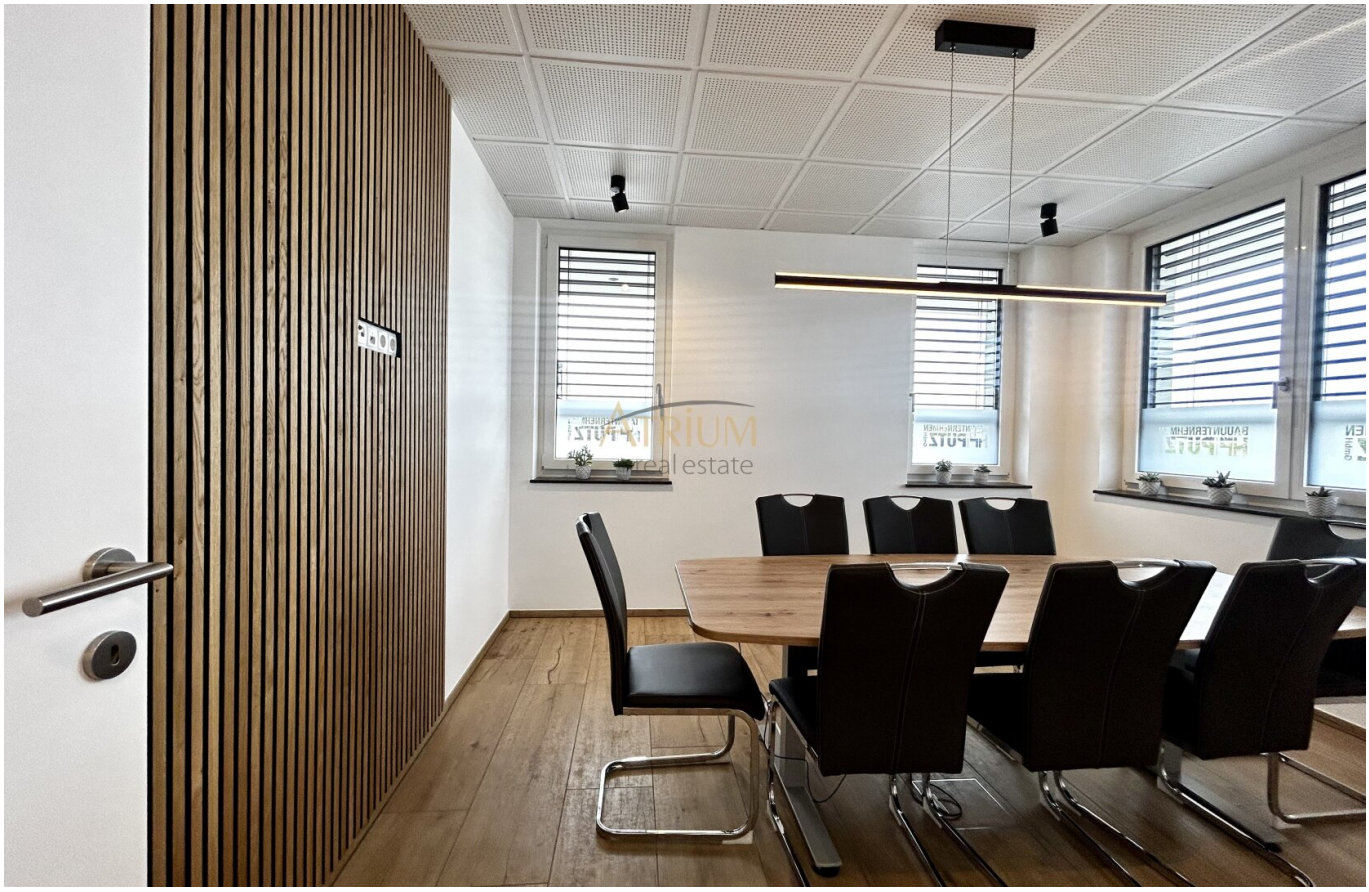
T 013912230
H +43 677 61510 881

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.































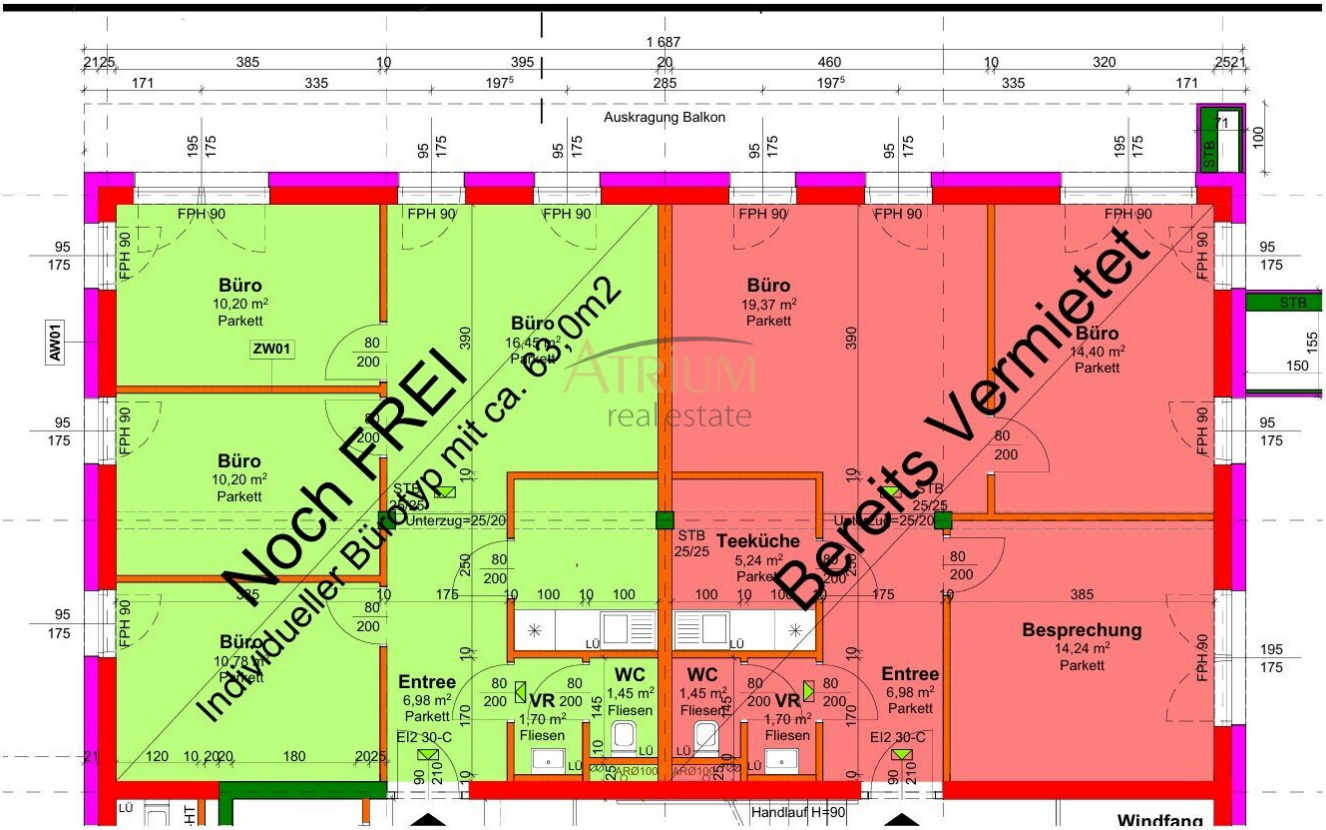




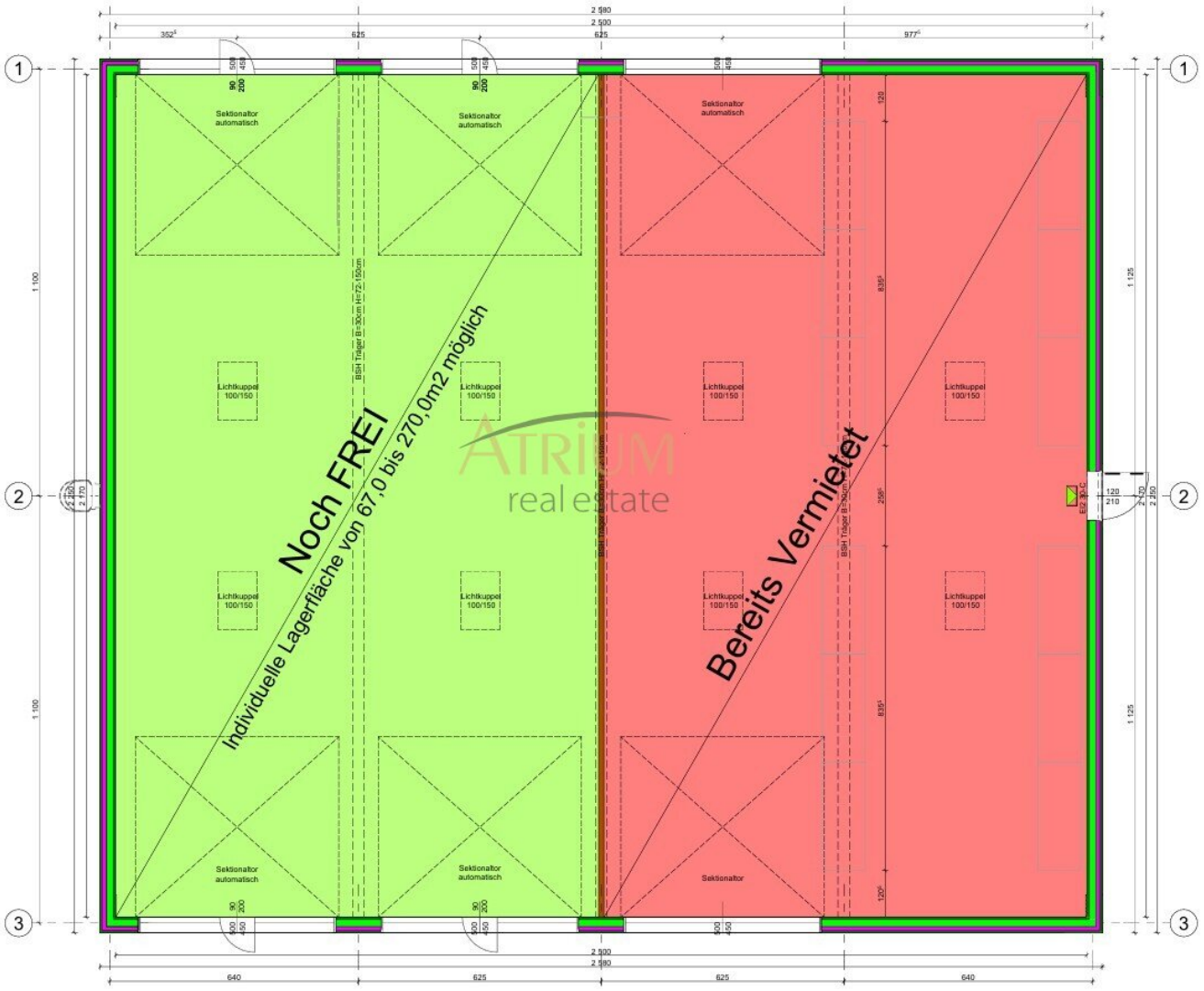
Grundriss OG1 M=1:100



Grundriss EG M=1:50



Grundriss M=1:100



Objektbeschreibung

Egal ob Neugründung oder als bestehende Unternehmen, hier bietet sich für jeden Bedarf das passende Angebot.

Auf einem alleinstehenden Grundstück gelegen befindet sich das top moderne Firmenareal, welches über zwei 66m² Büros und einer Gewerbehalle mit 126m² verfügt. Die hochwertigen Einheiten sind mit einer Teeküche samt Küchengeräte, eingebauter Deckenkühlung, getrennter Toilette und Waschbecken ausgestattet. Der gut durchdachte Grundriss ermöglicht eine individuelle Planung und Abtrennung der Räume nach Ihren persönlichen Wünschen und Bedürfnissen. Die schlüsselfertige Ausführung wie Böden und Fliesen lässt sich individuell gestalten.

Büro 66m² + 10m² Balkon:

Monatliche Nettomiete: 983,58

zzgl. Betriebskosten Halle + Büro: € 350, -

zzgl. 20% Umsatzsteuer

Halle 125,25m² Lagerfläche:

Monatliche Nettomiete: € 1.380,50, -

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, -

Profitieren Sie an einer Vielzahl an Kundenparkplätze und zwei zugeordneten PKW - Stellplätzen pro Büroeinheit inklusive, jeder weitere Parkplatz 10€ netto. Genießen Sie Ihren täglichen Kaffee auf dem dazugehörigen ca. 8m² großen Balkon, welcher einen traumhaften Fernblick bietet. Moderne Ausstattung wie Loxone - Technik, Alarm-/ und Schließsystem ILOQ, Fußbodenheizung und elektrische Raffstore runden dieses Angebot perfekt ab.

Lagebeschreibung:

Der Standort am Rande von Baden gelegen spricht für sich, 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 oder einem unverbindlichen Besichtigungstermin vor Ort.

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

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