

**Büro / City-Shop im Zentrum zwischen Casino u. grüner  
Markt - top-renoviert**



**Objektnummer: 309982**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erzherzog Rainer-Ring
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1910
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	51,00 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	51,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	51,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaltmiete (netto)	870,00 €
Kaltmiete	976,49 €
Miete / m <sup>2</sup>	17,06 €
Betriebskosten:	106,49 €
USt.:	195,30 €
Provisionsangabe:	

3.515,36 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









## Objektbeschreibung

Zentral gelegener City-Shop bzw Büro mit großem Empfangsraum und 2 weiteren Büroziimmern am Erzherzog Rainer-Ring, neu renoviert mit elektrischer Fußbodenheizung.

Der Verkaufsraum wird komplett renoviert übergeben. Das WC ist ebenfalls neu renoviert und eine Küche kann nach eigenen Vorstellungen integriert werden.

Ein PKW-Stellplatz im Hof kann optional angemietet werden.

*Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!*

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Bestlist Immobilien GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Bestlist Immobilien GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.250m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.250m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Polizei <750m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap