

**Attraktives Geschäftslokal in Baden (Vermietung erfolgt  
USt.-frei)**



Geschäftsraum

**Objektnummer: 6430/143**

**Eine Immobilie von BAG Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Nutzfläche:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	600,00 €
<b>Kaltmiete</b>	710,54 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	25,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,89 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	3,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2.557,94 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

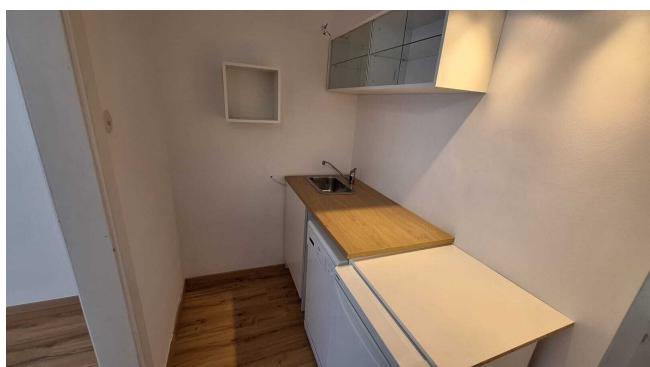
### Akad. Vkfm. Jakob Baierl

"VIVU Financial Consulting Group" eine Initiative der BAG Consulting GmbH  
Währinger Straße 174 / 10-11  
1180 Wien

T +43 1 997 055  
H +436603452343

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







## Objektbeschreibung

Entdecken Sie das perfekte Geschäftslokal im Herzen von Baden – eine Stadt, die für ihre charmante Altstadt und hervorragende Infrastruktur bekannt ist. Dieses attraktive Geschäftslokal mit einer Fläche von 24 m<sup>2</sup> bietet Ihnen die ideale Plattform, um Ihr Geschäft zum Blühen zu bringen.

Die monatliche Miete von nur 710,54 € macht dieses Angebot besonders attraktiv für Start-ups, Einzelunternehmer oder etablierte Geschäfte, die ihre Präsenz in einer lebendigen Gemeinde ausbauen möchten.

Die Lage spricht für sich: Umgeben von wichtigen Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, einer Klinik sowie Schulen und Kindergärten, profitieren Sie von einer hohen Fußgängerfrequenz und einer breiten Zielgruppe. Die Nähe zu Supermärkten und Bäckereien sorgt dafür, dass Ihre zukünftigen Kunden immer in der Nähe sind und möglicherweise auch einen Besuch in Ihrem Geschäft einplanen.

Kostenaufstellung:

Miete = € 600,-

Betriebskosten = € 77,15

Heizkosten = € 29,74

Wasser = € 3,65

Gesamt miete = € 710.54

Nutzen Sie die Chance, in einer der schönsten Städte Niederösterreichs Fuß zu fassen und profitieren Sie von einem Standort, der sowohl für Sie als auch für Ihre Kunden eine ideale Anlaufstelle darstellt.

Zögern Sie nicht, sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen zu lassen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Potentialität dieser Immobilie überzeugen!

Mit freundlichen Grüßen

Akad. Vkfm.

Jakob Baierl, MSc.

Geschäftsführer

VIVU Financial Consulting Group

eine Initiative der BAG Consulting GmbH

Währinger Straße 174/10-11

1180 Wien

T: +43 660 345 23 43

E: office@vivu.at

W: www.vivu.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap