

**Halle mit Werkstatt/Lager und hellen Büroräumen, ideal für
Ihren Gewerbebetrieb!**



Objektnummer: 16282

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	178,04 m ²
Gesamtfläche:	178,04 m ²
Lagerfläche:	91,00 m ²
Bürofläche:	58,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 51,50 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	2.121,93 €
Kaltmiete	2.477,93 €
Miete / m²	11,92 €
Betriebskosten:	356,00 €
USt.:	424,39 €

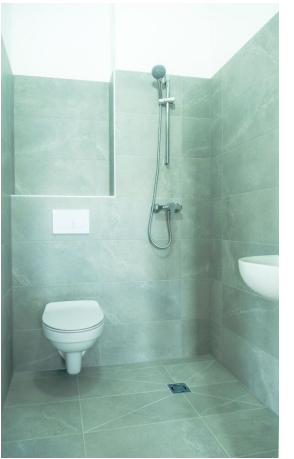
Ihr Ansprechpartner



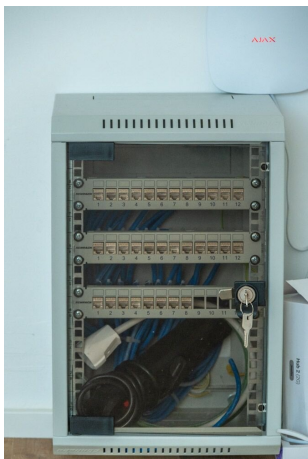
Marianne Pargan

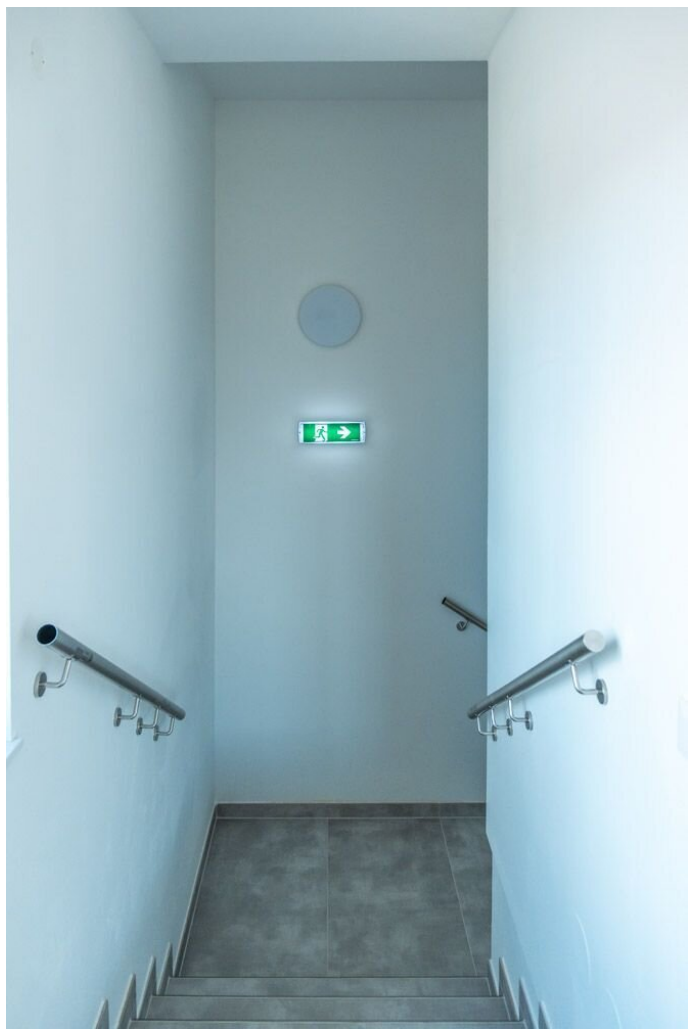
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

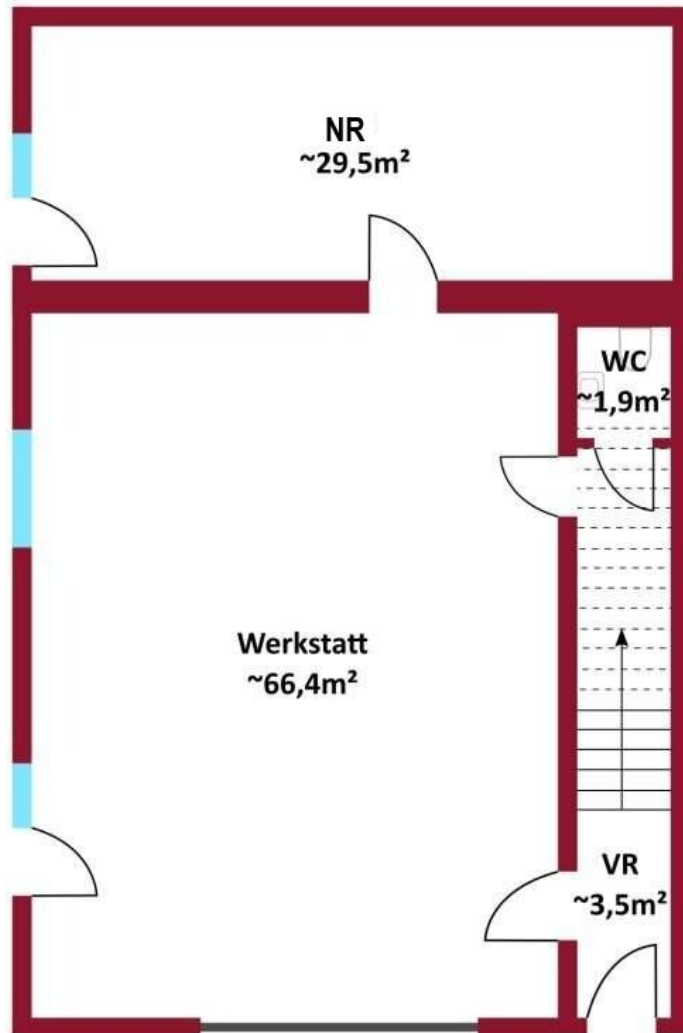
T +43 1 3709098
H +43 676 3399170

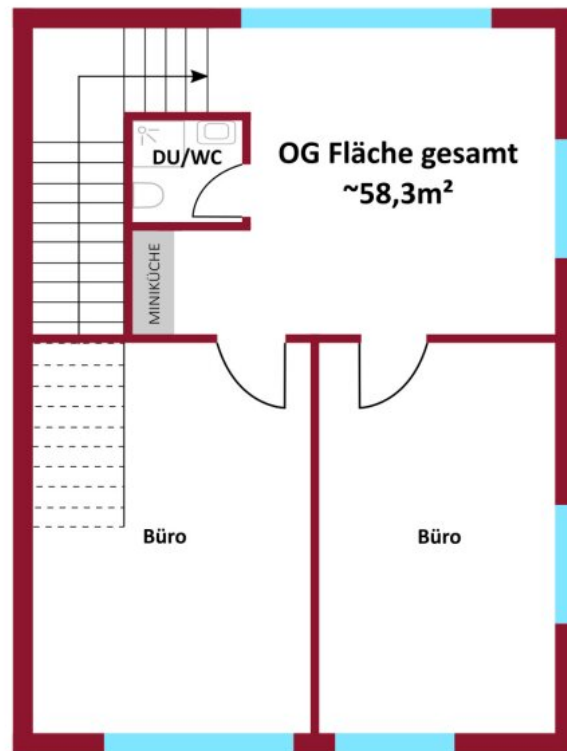












Objektbeschreibung

Dieser neu errichtete Gewerbebetrieb, bestehend aus einer Lagerhalle (91 m², geeignet für Hochregale, Raumhöhe 4 m), einem weiteren Lagerraum im Erdgeschoss (20,7 m²) und einer Etage mit drei hellen Büroräumen im Gesamtausmaß von 58 m² bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Arbeitsumfeld und hoher Funktionalität für Ihre Firma. Mit einer großzügigen Gesamtfläche von 178,04 m² ist dieses Objekt die ideale Wahl für Unternehmen, die Wert auf Qualität und Lage legen. Zusätzlich ist ein kleiner Innenhof vorhanden, wo Ihre Mitarbeiter ihre Pause verbringen können.

Der Erstbezug garantiert Ihnen einen frischen Start in eine neue Ära Ihrer Geschäftstätigkeit. Die drei hellen und freundlichen Büroräume im Obergeschoss (bitte von der Halle Bilder anfragen, der Hallenboden und der Außenbereich befinden sich gerade in Fertigstellung) bieten Ihnen ausreichend Platz für kreative Ideen, produktive Meetings und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung in allen Bereichen:

- Die Photovoltaik-Anlage erzeugt eigenen Strom und hält die Stromkosten dadurch denkbar gering. Sie kann bei Bedarf mit einer Batterie ergänzt werden. (Wechselrichter ist vorhanden).
- Die technische Ausstattung ist auf 1 A Standard: Dank der DV- und EDV-Verkabelung (Glasfaser) sind Sie bestens für die digitale Zukunft gerüstet.
- Die Luftwärmepumpe sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Heizungsoption. Durch die Bauteilaktivierung in der Halle sind konstante Temperaturen auch in der Halle möglich, auch wenn das elektrische Rolltor öfters geöffnet werden muss.
- Der strapazierfähige Kunststoffboden in Holzoptik im Bürobereich sorgt für eine ansprechende Raumatmosphäre und ist gleichzeitig pflegeleicht.
- Die moderne Teeküche bietet Platz für die Zubereitung von Snacks und Getränken, während eine Dusche für den nötigen Komfort nach einem aktiven Arbeitstag sorgt. Auch im Erdgeschoss ist ein WC mit Waschbecken vorhanden.
- Die Raumhöhe beträgt 4 m (EG/Halle) bzw. 3 m (Büros im OG). Hochregale finden somit gut Platz und ein Stapler kann ohne Barriere aus- und einfahren.

- Die integrierte Alarmanlage sorgt für Sicherheit und ein gutes Gefühl.
- Eine Wallbox
- ein frostfester Wasseranschluss beim Eingangstor
- drei Starkstromanschlüsse in der Halle vorhanden
- Klimaanlage wurden vorbereitet.
- Es sind Subzähler (Wasser und Strom) für EG und OG vorhanden. Daher ist auch eine Untervermietung der Werkstatt oder der Büroräume möglich.

Ein Auto kann auf dem Parkplatz vor dem Eingang parken. Weitere Parkplätze an der Straße sind ebenfalls ausreichend vorhanden. (Selbstverständlich könnte auch in der Halle direkt geparkt werden, sollten Sie die Lagerflächen nicht zur Gänze benötigen).

Die Lage könnte nicht besser sein. Sie erreichen die Halle von der Autobahnabfahrt Baden sowie Bad Vöslau in ca. 5 Minuten. Durch die Lage im Gewerbegebiet an der B17 ist die Erreichbarkeit auch für Ihre Zulieferer bestens gegeben. **Ein LKW kann vor der Halle wenden.**

Doch auch die gute Verkehrsanbindung durch Busverbindungen ermöglicht Ihren Mitarbeitern und Kunden eine bequeme Anreise.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige ich Ihnen diese Gewerbeimmobilie persönlich und übermittle noch weitere Informationen.

Bitte beachten Sie auch die beiden Hallen Top1 und Top 2 im selben Gebäude, die etwas anders aufgeteilt sind.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Marianne Pargan

Akad. Immobilienberaterin und Liegenschaftsmanagerin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Tel.: 0676 33 99 170

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <2.000m

Post <4.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <3.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap