# Charmantes Geschäftslokal in bester Lage der Badener Fußgängerzone



**Objektnummer: 21872** 

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Einzelhandel Land: Österreich PLZ/Ort: 2500 Baden

Alter: Altbau
Nutzfläche: 53,20 m²

Zimmer:

Heizwärmebedarf: 231,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Kaltmiete (netto)1.113,00 ∈Kaltmiete1.217,00 ∈Betriebskosten:104,00 ∈USt.:243,40 ∈

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Maria Leiner**

Immobilienwelt Leiner Himberger Straße 1 2320 Schwechat

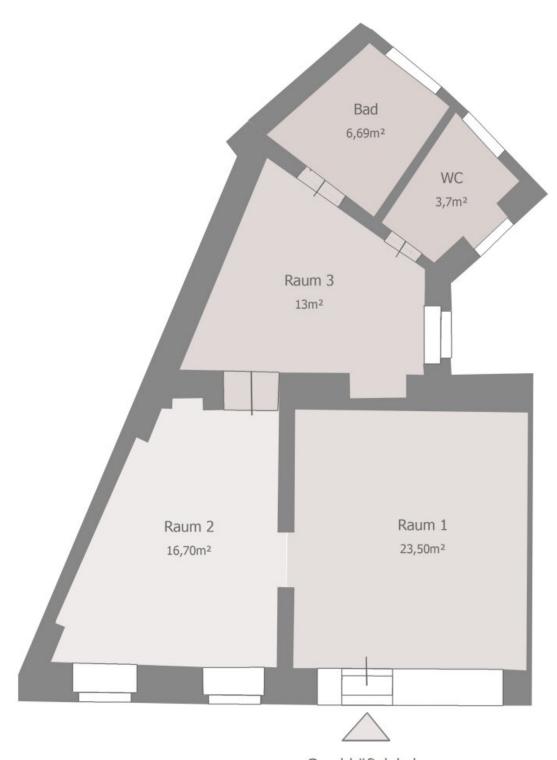
H +43 664 116 11 11

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









Geschhäftslokal

Rathausgasse 3 53,20m<sup>2</sup>



# **Objektbeschreibung**

#### Altbau-Charme trifft beste Geschäftslage – Ihr neuer Standort in Baden

Mitten im Herzen von Baden, direkt in der hochfrequentierten Fußgängerzone, kommt dieses attraktive Geschäftslokal zur Vermietung. Das Objekt befindet sich in einem repräsentativen Altbau und bietet eine großzügige Auslagenfront mit weitläufiger Glasfläche – ideal, um Ihre Produkte oder Dienstleistungen ins beste Licht zu rücken. Die rund **3 Räume** sind flexibel nutzbar und schaffen dank der **klassischen Altbauelemente** – hohe Decken, schöne Holzfenster und gepflegte Parkettböden – ein stilvolles und zugleich einladendes Ambiente.

## **Highlights:**

- \* Beste Innenstadtlage mit hoher Kundenfrequenz
- \* Große Glasfront für Präsentationen und Auslagen
- \* 3 helle, vielseitig nutzbare Räume
- \* Altbau-Charme mit Holzfenstern & Parkettböden

Ein Lokal mit Charakter und optimaler Sichtbarkeit – perfekt für Einzelhandel, Atelier, Showroom oder Büro mit Kundenverkehr.

Monatliche Investition: € 1.113,- netto

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten inkl. BK

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort begeistern!

#### **RUFEN SIE AN!**

Maria Leiner - <u>0664 116 11 11</u>

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

## Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email)

zu vereinbaren Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

## 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 Polizei <500m Post <500m

## Verkehr

Bus <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <4.000m Straßenbahn <500m Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap