

# **1A Gewerbebetrieb mit Halle und Büroräumen: Erstbezug mit PV-Anlage!**



**Objektnummer: 16280**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	204,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	177,11 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	126,80 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	73,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.389,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,29 €
<b>Betriebskosten:</b>	354,00 €
<b>USt.:</b>	442,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

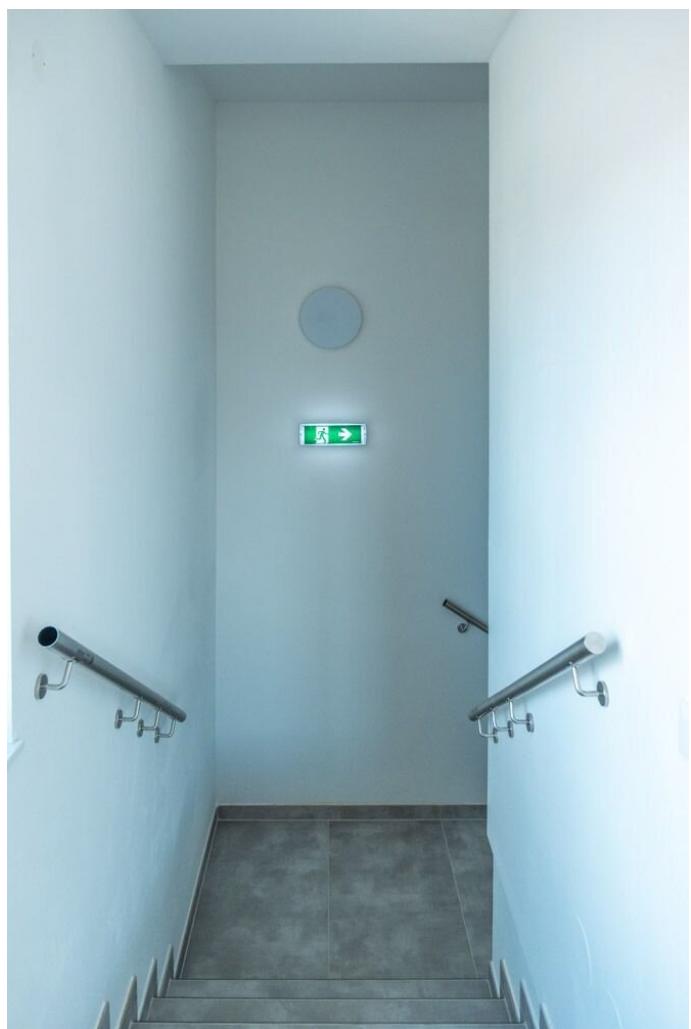


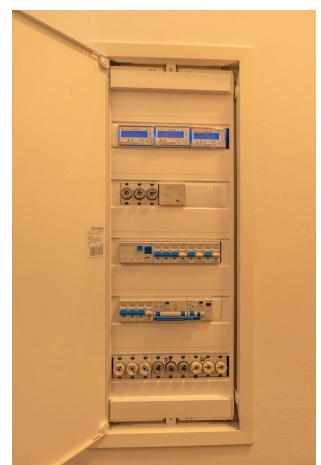


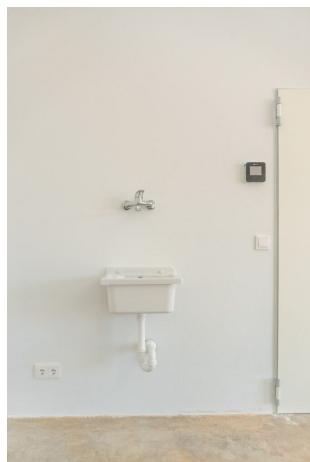
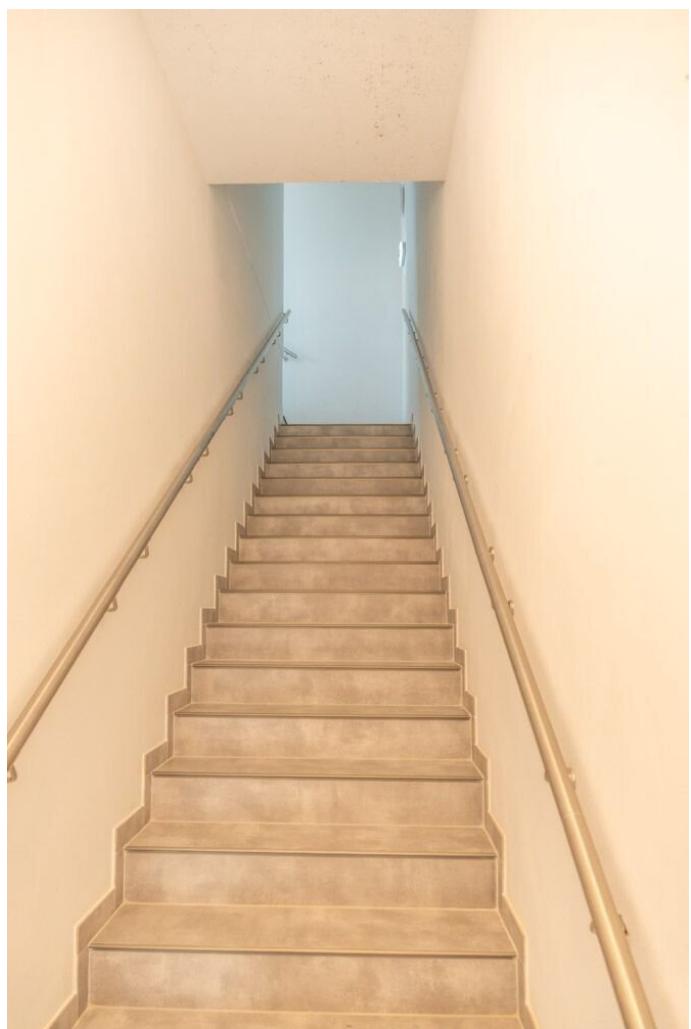


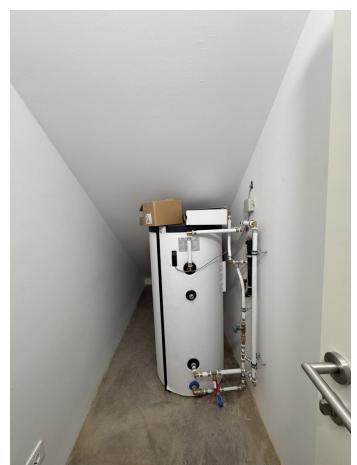




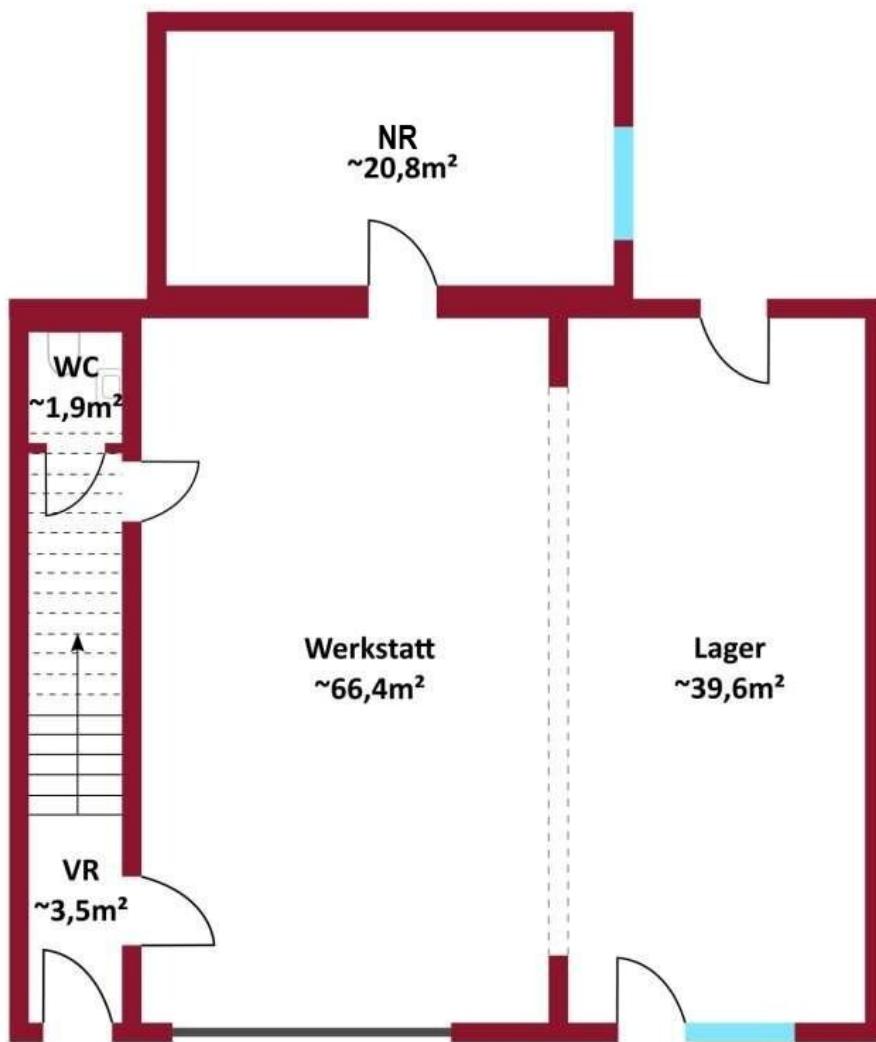


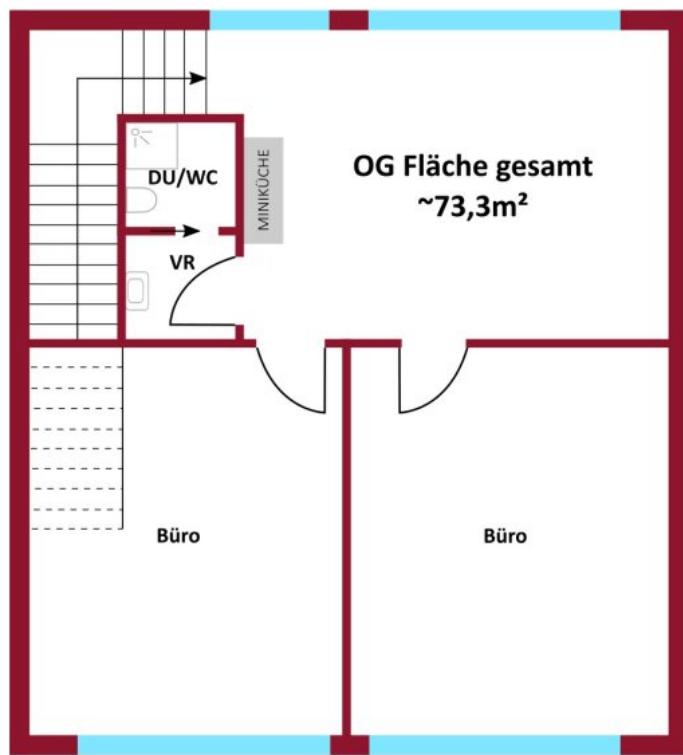












## Objektbeschreibung

Dieser neu errichtete Gewerbebetrieb, bestehend aus einer ca. 125 m<sup>2</sup> großen Halle (Werkstatt/Lager und Nebenraum), drei Büroräumen, einer kleinen Teeküche, mehreren und Sanitärräumen bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Arbeitsumfeld und hoher Funktionalität für Ihre Firma. Mit einer Gesamtfläche von 177 m<sup>2</sup> (Halle plus Nebenräume, 3 Büroräume mit Besprechungsraum) ist diese neu errichtete Immobilie die ideale Wahl für Unternehmen, die Wert auf Qualität und Lage legen. Zusätzlich ist eine kleine Terrasse vorhanden, wo Ihre Mitarbeiter Ihre (Rauch) pause verbringen können und ein Auto parkt auf dem Parkplatz vor dem Eingang. (Parkplätze an der Straße sind ebenfalls ausreichend vorhanden).

Der Erstbezug garantiert Ihnen einen frischen Start in eine neue Ära Ihrer Geschäftstätigkeit. Die drei hellen und freundlichen Büroräume im Obergeschoss (bitte aktuelle Bilder anfragen, die Büroräume und die Kochnische befinden sich gerade in Fertigstellung) bieten Ihnen ausreichend Platz für kreative Ideen, produktive Meetings und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Das durchdachte Raumkonzept lässt Ihnen viele Möglichkeiten, die Räume nach Ihren individuellen Bedürfnissen zu gestalten. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung in allen Bereichen.

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 in der Halle auch im Winter möglich, auch wenn das elektrische Rolltor öfters geöffnet werden muss. Die mit-gemietete PV-Anlage hält die Stromkosten denkbar gering und kann bei Bedarf mit einer Batterie ergänzt werden. (Wechselrichter ist vorhanden).

Der strapazfähige 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. In jeder Etage 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.

Auch bei den weiteren Strom- und Elektroanschlüssen wurde an alles gedacht: Eine Wallbox und ein frostfester Wasseranschluss beim Eingangstor, drei Starkstromanschlüsse in der Halle vorhanden. Klimaanlagen wurden vorbereitet.

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 Ihnen diese tolle Immobilie persönlich und übermittle Ihnen noch weitere Informationen.**

**Bitte beachten Sie auch die Halle Top 2 im selben Gebäude, die etwas anders aufgeteilt ist.**

**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

**Wolfgang Schoiswohl**

**wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at**

**Tel.: 0664 345 56 67**

Alexander Ringsmuth GmbH

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