

**Geschäftslokal mit ca. 500 m² direkt gegenüber von
Eurospar (Hervis/DM) in Baden bei Wien zur Miete**



Objektnummer: 7197

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Nutzfläche:	510,69 m ²
Verkaufsfläche:	486,86 m ²
Heizwärmebedarf:	D 109,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 0,68
Kaltmiete (netto)	6.000,00 €
Kaltmiete	6.700,00 €
Miete / m²	12,00 €
Betriebskosten:	700,00 €
USt.:	1.340,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttonomatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

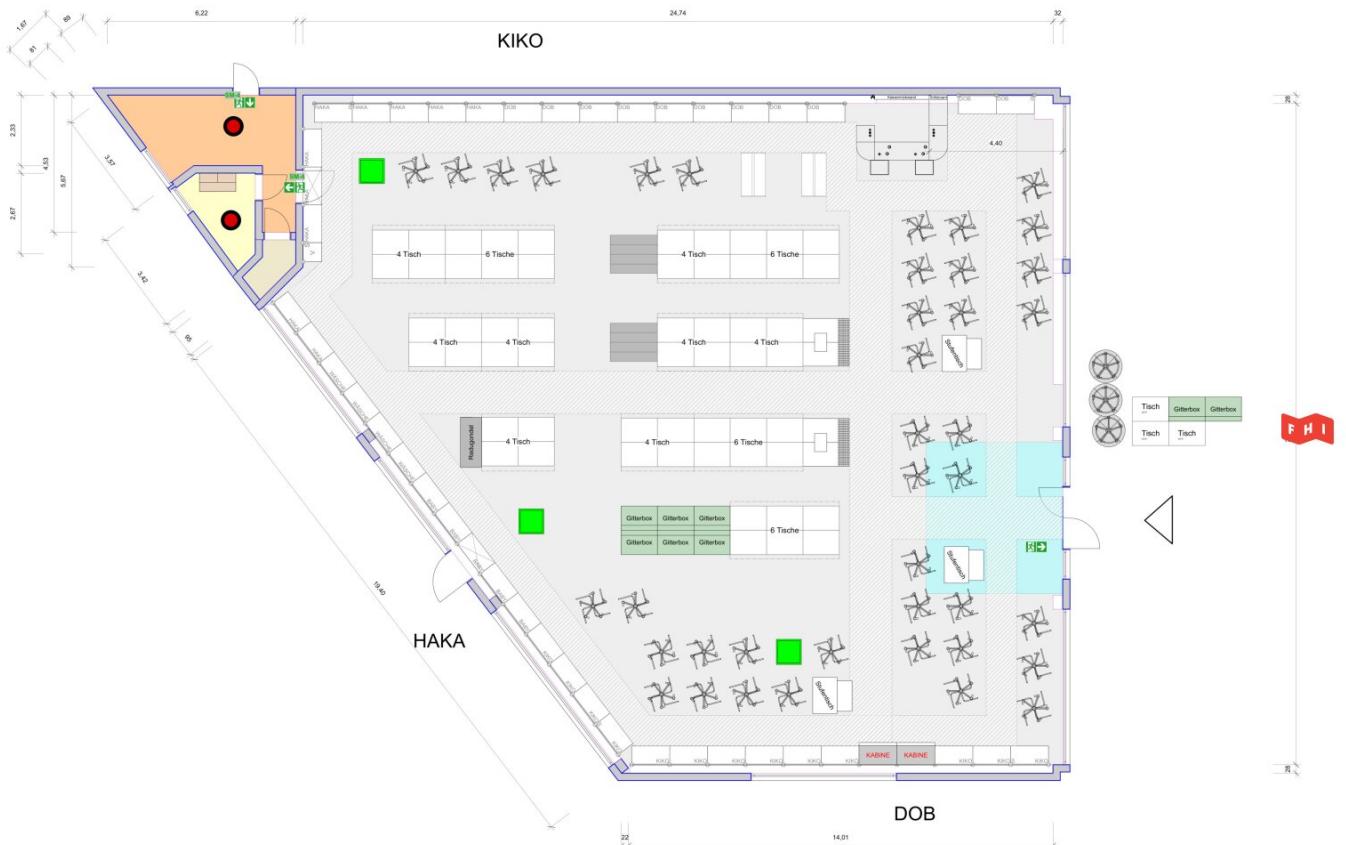


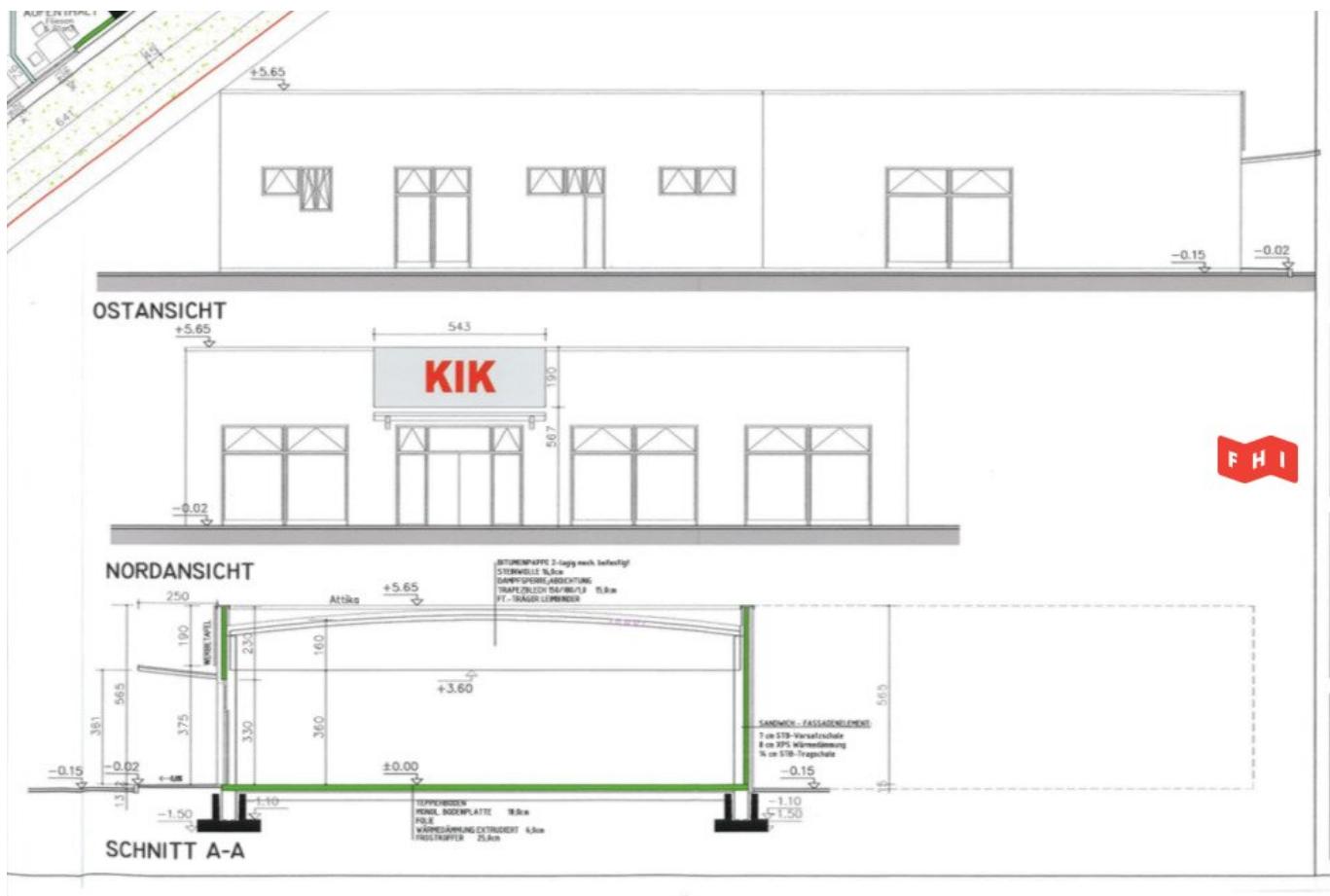
Mag. Gregory Zauner

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

T +43 1 342 222 54
H +43 699 171 133 72
F +43 1 342 222 11







Objektbeschreibung

Vermietet wird ein Geschäftslokal ca.rd. 500 m² Verkaufsfläche um € 12 pro m² (€ 6.000 pro M.) im 1. Jahr plus Betriebskosten ca. € 1,40 pro m²/M. Die Staffel-Miete beträgt im 2.J. ca. 13 pro m² (€ 6.500 pro M.) und ab dem 3.J. ca. 14 pro m² (€ 7.000 pro M.).

Der Standort befindet sich nur ca. 5 min. von Baden Zentrum entfernt in einem dicht besiedelten Wohn- bzw. hoch frequentierten Gewerbegebiet. Die Geschäftsfläche wird unbefristet mit einem mehrjährigen Kündigungsverzicht von zumindest 3-5J. mit ca. 10 markierten Kfz-Abstellplätzen und weiteren Schrägparkplätzen angeboten.

Direkt daneben befindet sich HOFER und das Futterhaus und gegenüber ein EUROSPAR-Zentrum mit DM & Hervis. Nur 2 min. entfernt richtung stadteinwärts das Ekz-Ziwa mit dem vorgelagerten LIDL sowie den Shops Fressnapf, Deichmann, Anker, Takko, Fussl-Mode, Admiral-Wettbüro und einem regionalen Spielwarengeschäft.

Aufteilung:

- Verkaufsfläche: 486,86 m²
- Lager: 12,76 m²
- Aufenthaltsraum: 5,76 m²
- Sanitär: ca. 5 m²

Ausstattung:

- Flachdach mit Trapezblech
- Vordach über Eingang
- großes Werbeschild mit Firmenlogo über Vordach
- Boden: Teppich (Verkauf), Nebenräume Fliesen
- Abgehängte Decke mit Deckenspots
- Raumhöhe ca. 3.60 m
- große Auslagenfenster

- verglaste Doppeltüre als Eingang
- 8 Parkplätze (Schrägparker sind Kik/Fressnapf zugeordnet)
- Gaszentraleizung
- kleines Lager
- Sanitäreinheiten
- Mitarbeiterraum

Infrastruktur:

Der Standort befindet sich auf einer Hauptzufahrtstraße nach Baden nur ca. 3 min. vom Bahnhof entfernt und ist öffentlich mit der Buslinie 301 (Bad Vöslau - Baden - Neu Guntramsdorf - IZ NÖ-Süd) gut zu erreichen.

Gegenüber befindet sich ein Eurospar mit Hervis & DM und und direkt daneben das Futterhaus und ein Hofer. Richtung stadteinwärts ganz in der Nähe ist das FMZ Ziwa mit Lidl, Deichmann und Fressnapf als Ankermieter.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <2.000m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap