

**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

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

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

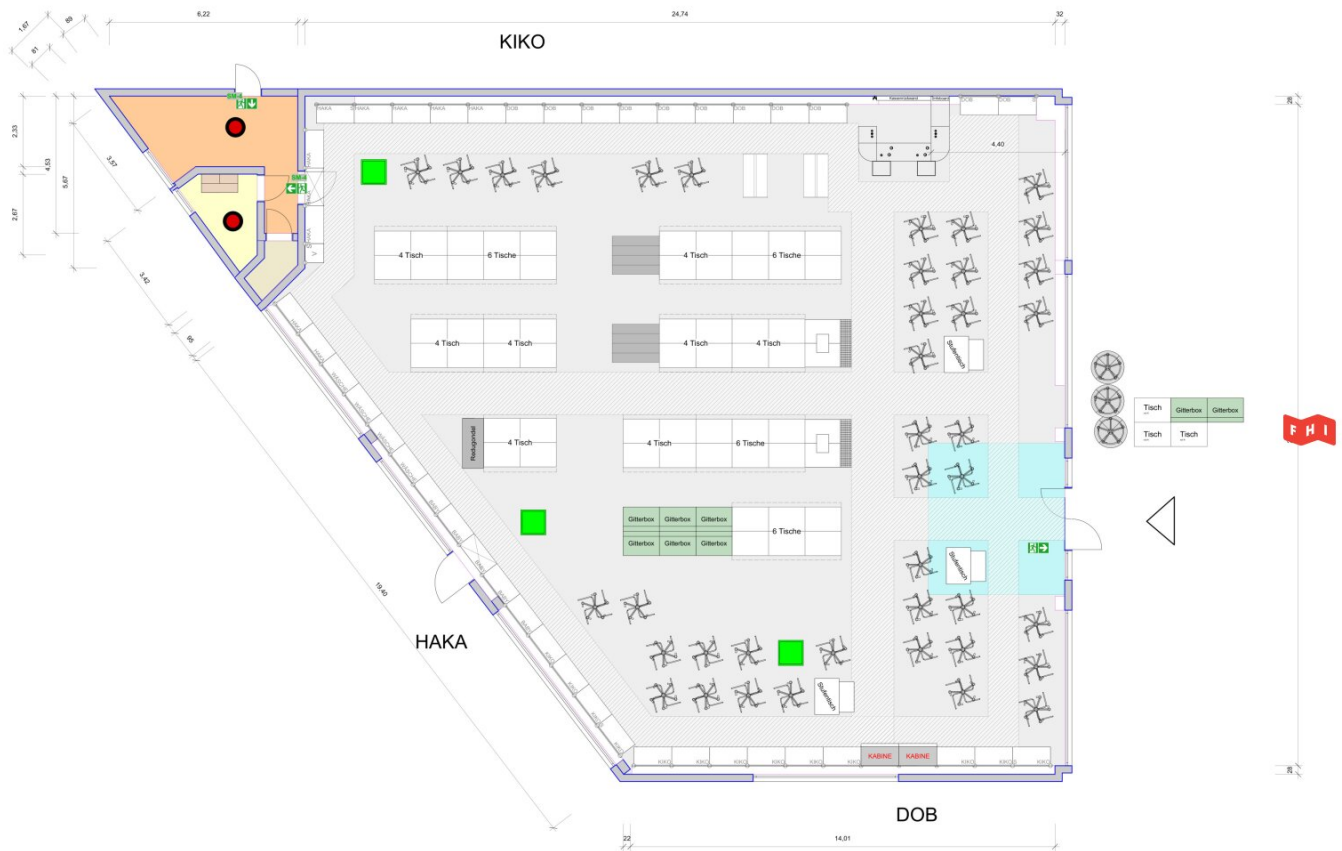


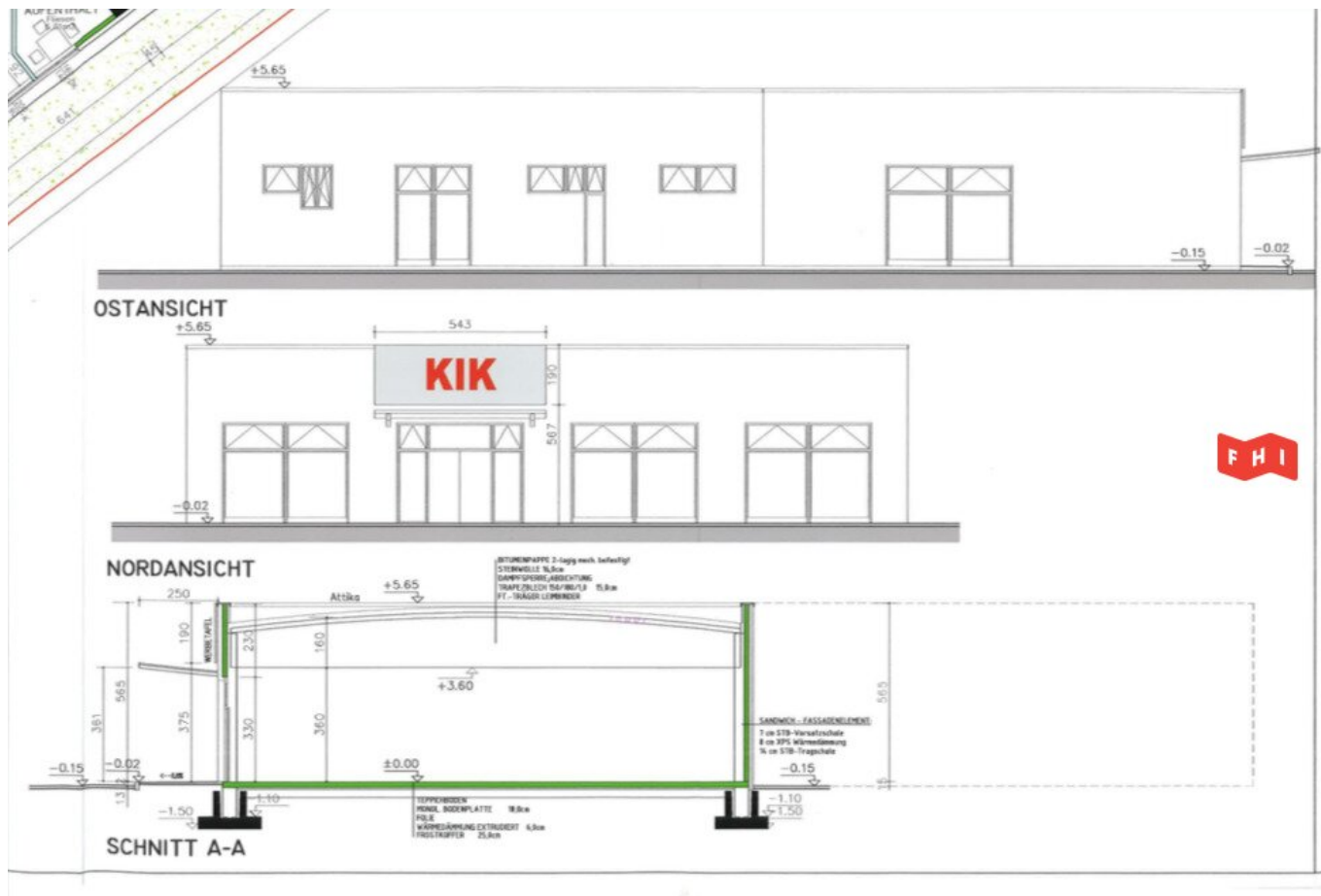
**Mag. Gregory Zauner**

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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche um € 12 pro m<sup>2</sup> (€ 6.000 pro M.) im 1. Jahr plus Betriebskosten ca. € 1,40 pro m<sup>2</sup>/M. Die Staffel-Miete beträgt im 2.J. ca. 13 pro m<sup>2</sup> (€ 6.500 pro M.) und ab dem 3.J. ca. 14 pro m<sup>2</sup> (€ 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 m<sup>2</sup>
- Lager: 12,76 m<sup>2</sup>
- Aufenthaltsraum: 5,76 m<sup>2</sup>
- Sanitär: ca. 5 m<sup>2</sup>

### 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
- Mitarbeiteraum

## **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 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