

**Geschäftslokal mit ca. 500m2 zum Kauf in Baden  
gegenüber von Eurospar**



**Objektnummer: 7198**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Nutzfläche:	510,69 m²
Verkaufsfläche:	486,86 m²
Heizwärmebedarf:	D 109,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 0,68
Kaufpreis:	1.275.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.550,00 €
Betriebskosten:	700,00 €
USt.:	140,00 €

## Ihr Ansprechpartner



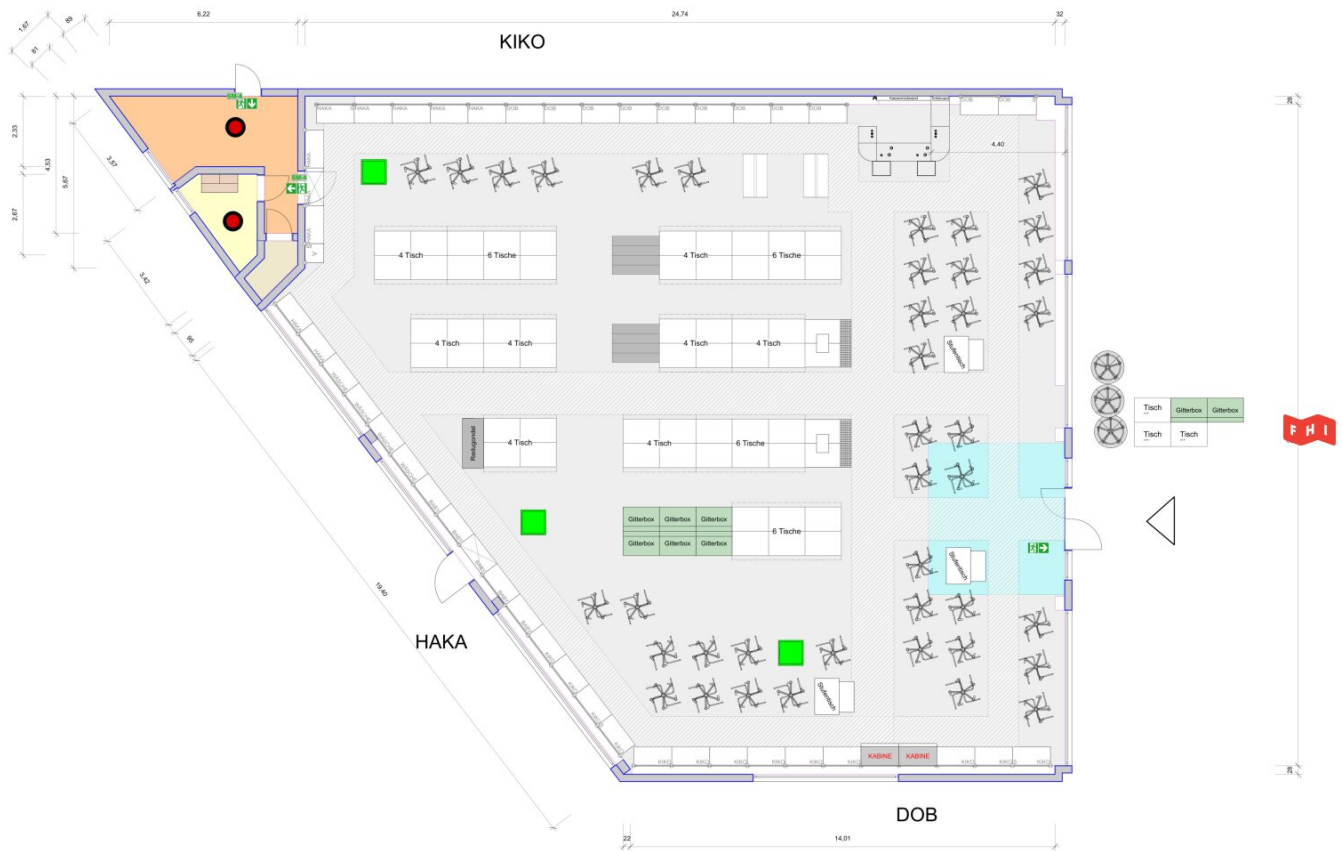
**Mag. Gregory Zauner**

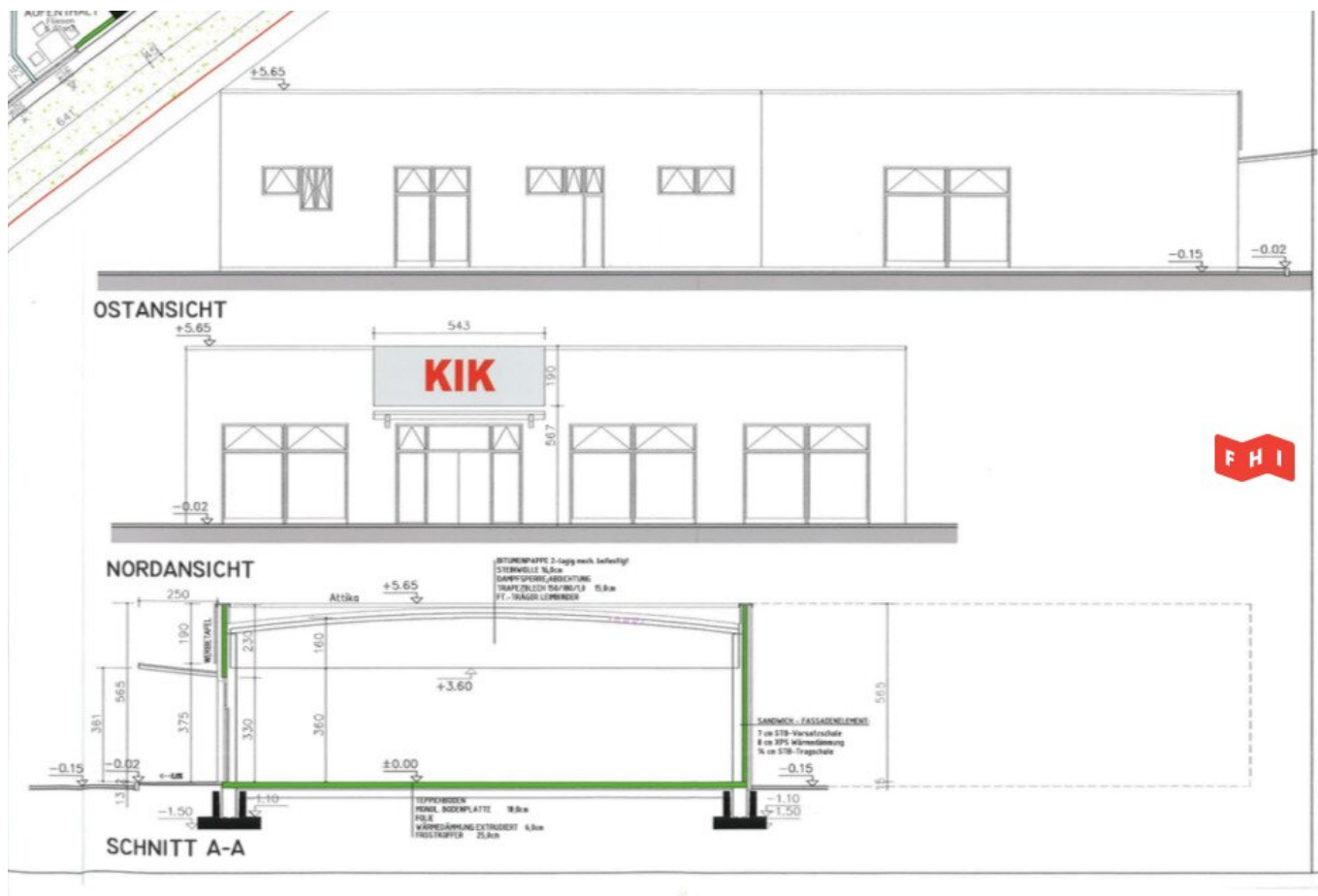
FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

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

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







## Objektbeschreibung

Verkauft wird ein Geschäftslokal ca. 510 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Kleinlager, Büro, Wc und ca. 15 markierte Parkplätze, welches man um € 12 - 14 pro m<sup>2</sup>/M. nachvermieten kann. Bis 31.12.2025 war dort seit ca. 10. eine KIK-Filiale in Bestand.

Der Standort befindet sich nur ca. 5 min. von Baden Zentrum entfernt in einem dicht besiedelten Wohn- bzw. hoch frequentierten Gewerbegebiet. 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, Fussli-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.

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

## **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