

**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 m ²
Verkaufsfläche:	486,86 m ²
Heizwärmebedarf:	D 109,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 0,68
Kaufpreis:	1.275.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.550,00 €
Betriebskosten:	700,00 €
USt.:	140,00 €

Ihr Ansprechpartner



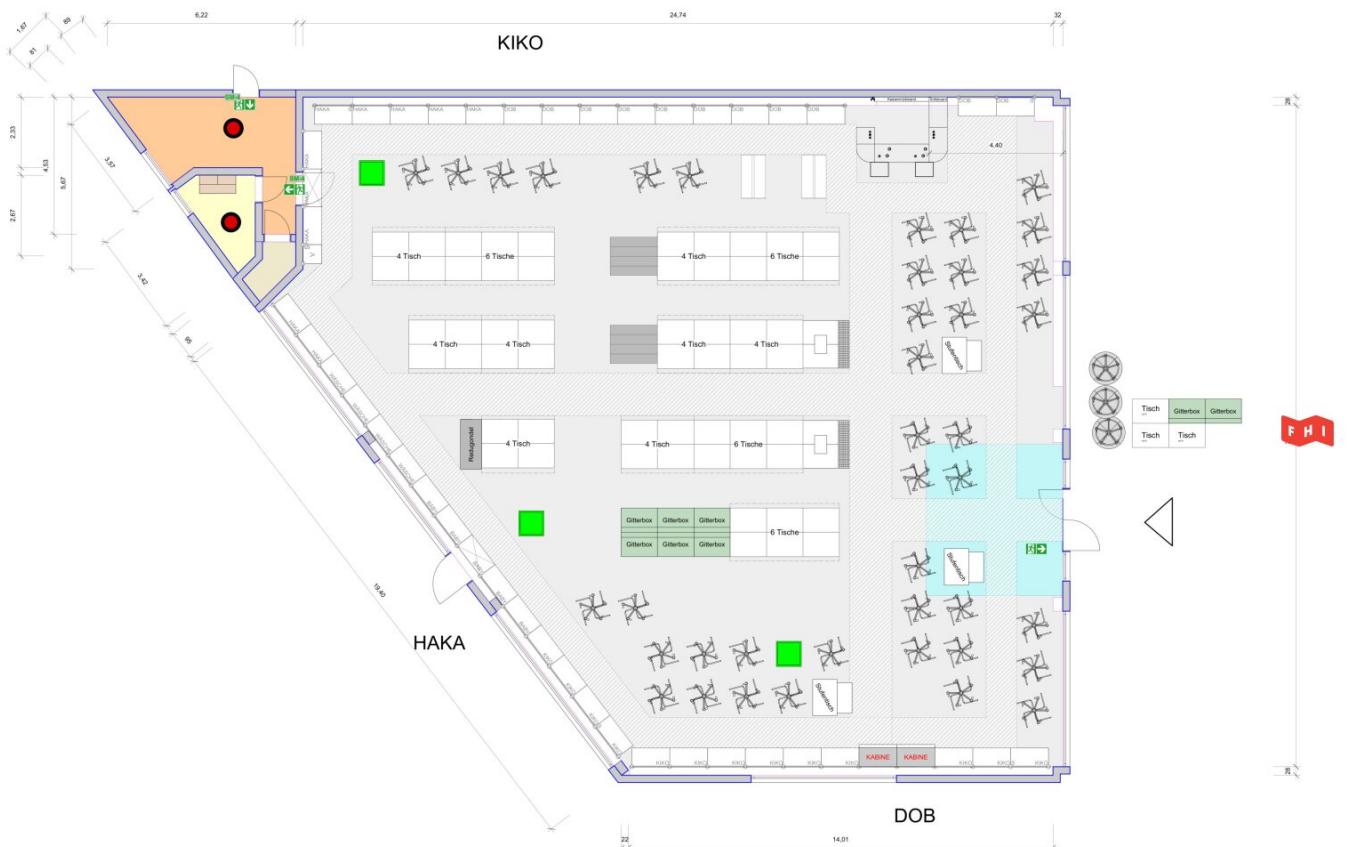
Mag. Gregory Zauner

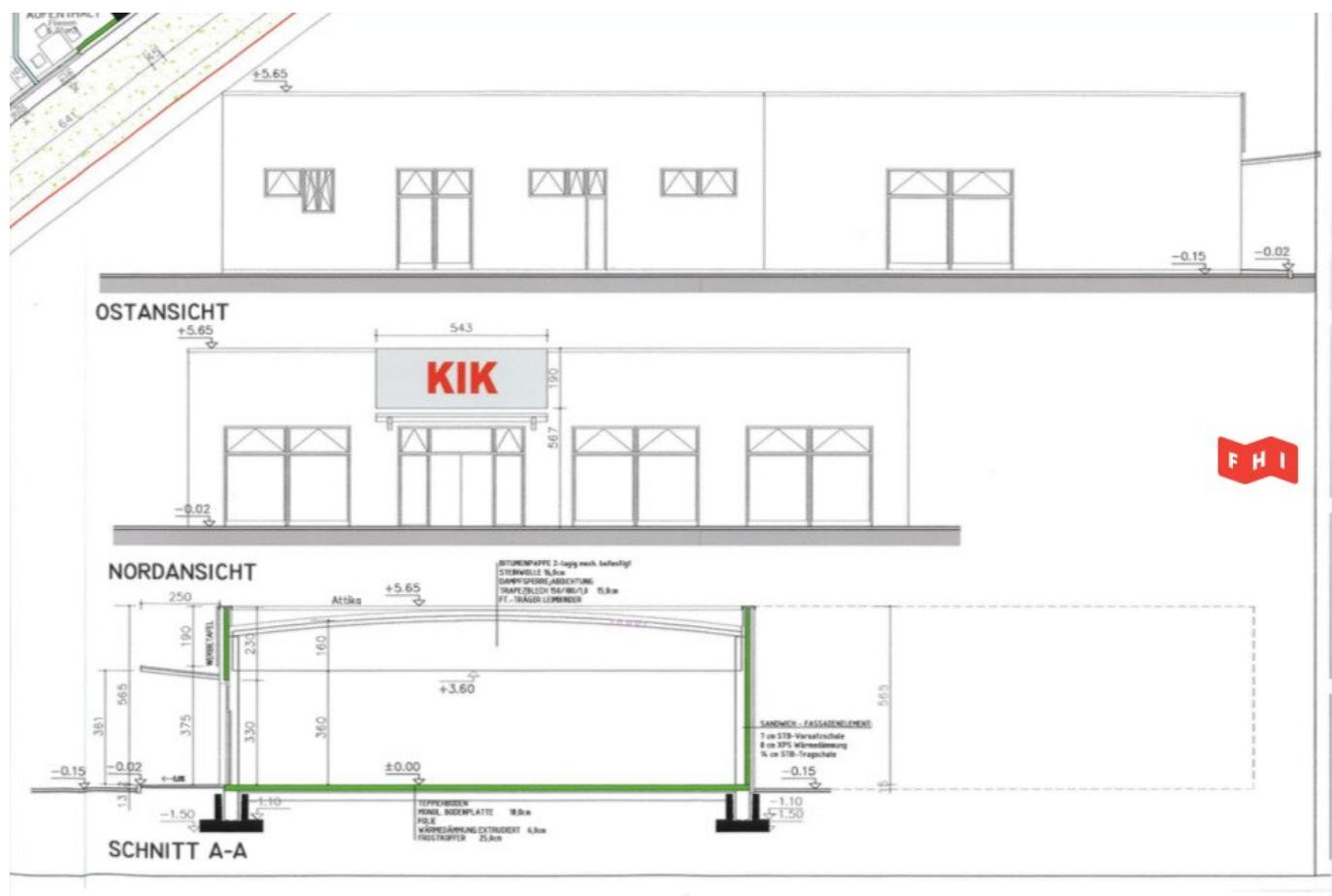
FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

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 m² Nutzfläche inkl. Kleinlager, Büro, Wc und ca. 15 markierte Parkplätze, welches man um € 12 - 14 pro m²/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, Fussl-Mode, Admiral-Wettbüro und einem regionalen Spielwarengeschäft.

Aufteilung:

- Verkaufsläche: 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.

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

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