

**Geschäftslokal - frequentiert & gut Sichtbar - Nähe Casino  
Baden**



**Objektnummer: 311005**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erzherzog Rainer-Ring
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Gesamtfläche:	76,26 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	22,95 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	49,91 m <sup>2</sup>
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaltmiete (netto)	1.367,46 €
Kaltmiete	1.557,39 €
Betriebskosten:	189,93 €
USt.:	311,48 €

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Krammer**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28  
H +43 676 31 31 657

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



Parkettboden KI-bearbeitet (Verlegebeispiel)



Parkettboden KI-bearbeitet (Verlegebeispiel)





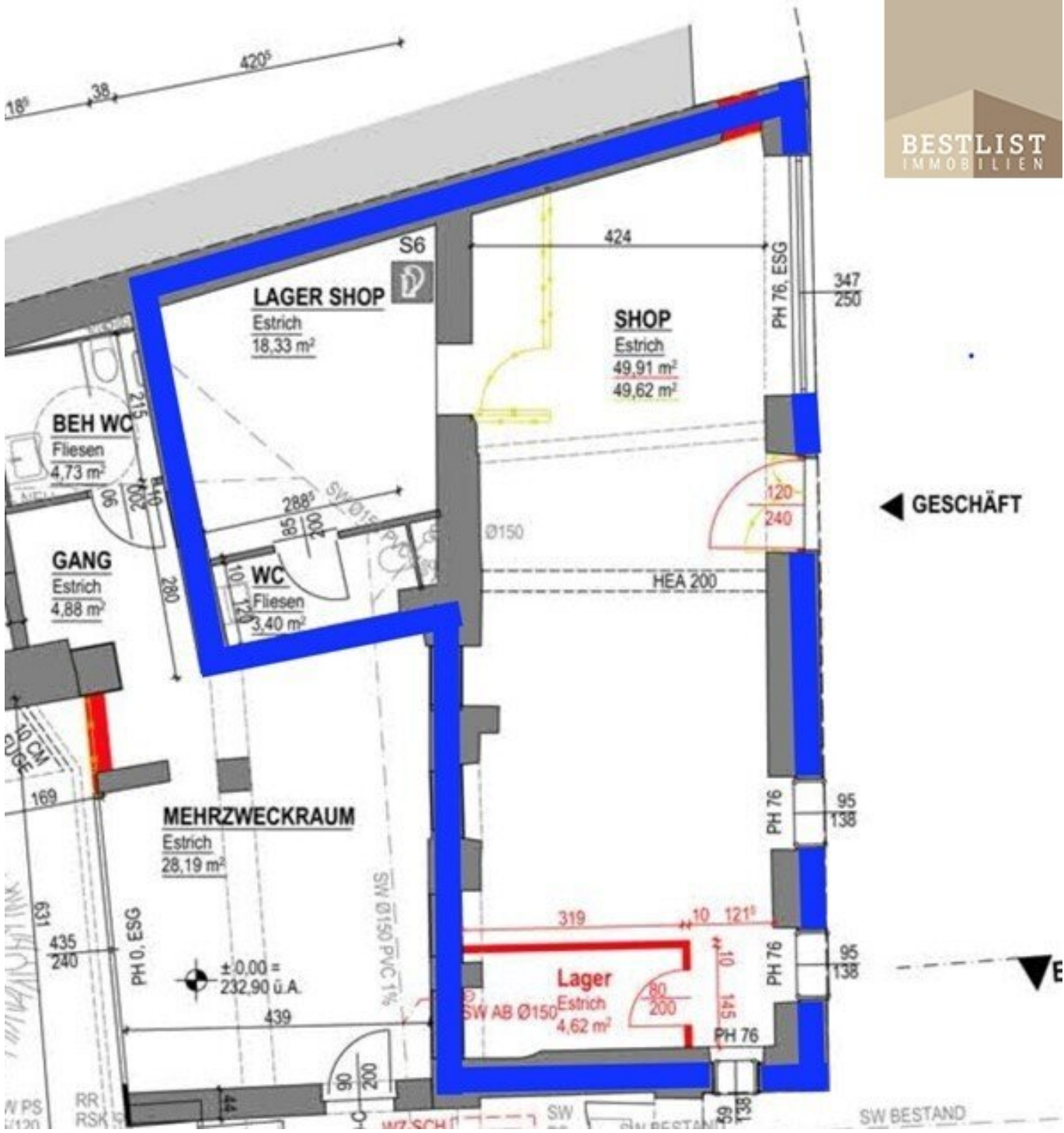
Parkettboden KI-bearbeitet (Verlegebeispiel)



Parkettboden KI-bearbeitet (Verlegebeispiel)



KI-Bearbeitet (Parkettboden Verlegebeispiel)



## Objektbeschreibung

Zur **Vermietung** gelangt ein Geschäftslokal in **zentraler Lage in Baden!**

Nutzen Sie die einzigartige Gelegenheit, ein erstklassiges Objekt zu mieten, das ideal auf die Bedürfnisse Ihres Unternehmens abgestimmt ist.

Das moderne und großzügige **Geschäftslokal** umfasst rund **76 m<sup>2</sup>** und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- Hauptraum 49,91m<sup>2</sup>
- Lagerraum (zur Zeit noch nicht räumlich getrennt 4,62m<sup>2</sup>
- Lager / Küchenraum 18,33m<sup>2</sup>, WC 3,40m<sup>2</sup>

Optionale Extras: Weitere Lagerräumlichkeit von rund 10m<sup>2</sup> im hinteren Bereich der Liegenschaft verfügbar.

Das Lokal überzeugt durch seine **erstklassige Lage** mit hervorragender Sichtbarkeit. Die **große Schaufensterfront** ermöglicht zudem eine optimale Präsentation Ihrer Dienstleistungen oder Produkte.

Die **Umgebung bildet das Herzstück der Stadt** – in unmittelbarer Nähe zum Grünen Markt und dem Casino Baden. Dadurch fällt Ihr **Geschäft** sofort sowohl **Fußgängern als auch Autofahrern ins Auge**.

Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants** befinden sich in direkter Umgebung. Dank der **sehr guten Verkehrsanbindung** ist das Geschäftslokal schnell und **bequem erreichbar**; Busverbindungen sowie der Bahnhof liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Nutzen Sie diese besondere Gelegenheit und kontaktieren Sie uns noch heute!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.250m

Universität <9.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.250m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <750m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap