

Attraktives Geschäftslokal in bester Lage!



Parkettboden KI-bearbeitet (Verlegebeispiel)

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 ²
Lagerfläche:	22,95 m ²
Verkaufsfläche:	49,91 m ²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaltmiete (netto)	1.367,46 €
Kaltmiete	1.557,39 €
Betriebskosten:	189,93 €
USt.:	311,48 €

Ihr Ansprechpartner



Peter Krammer

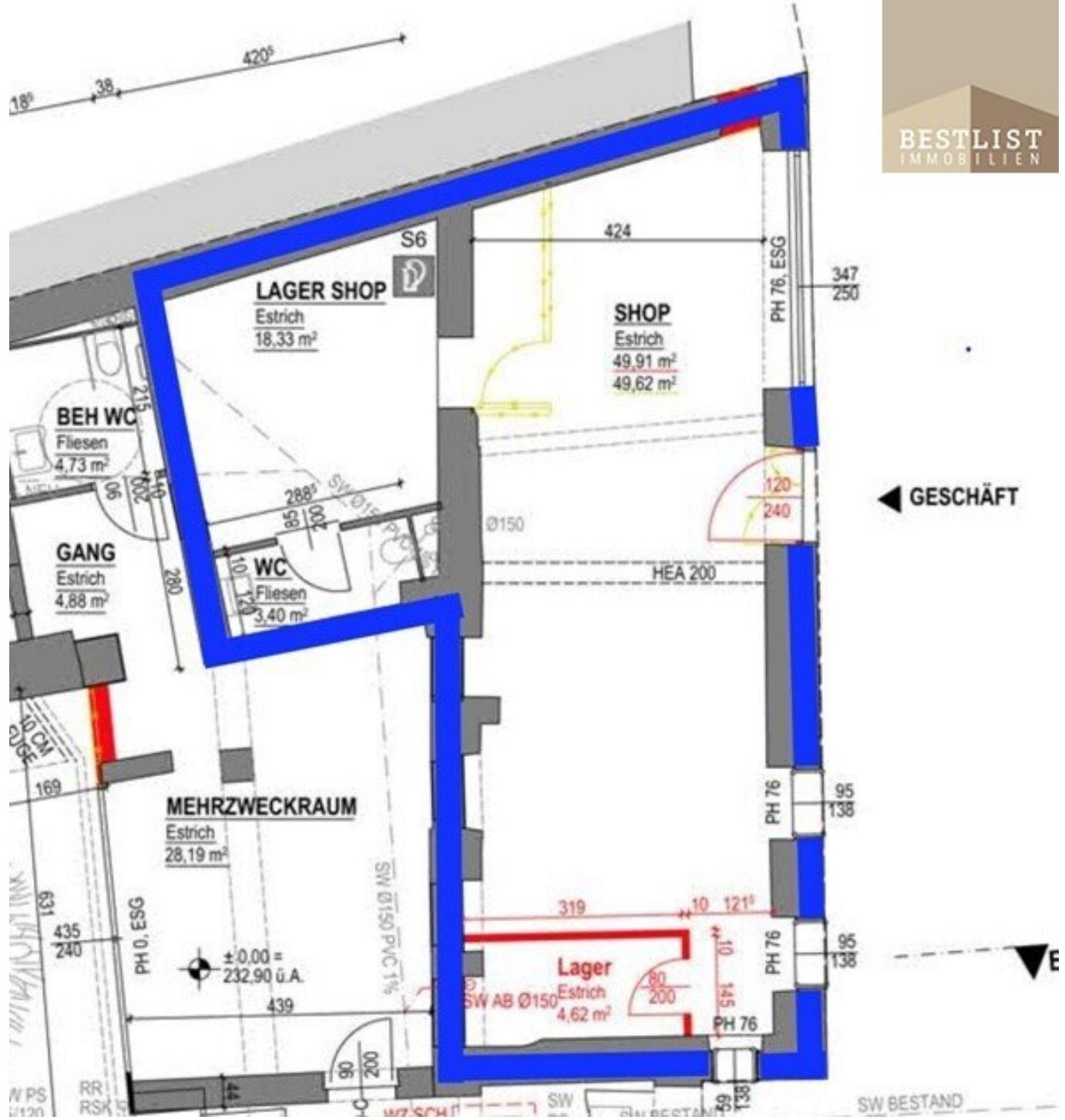
BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500, Baden

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

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







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 m²** und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Raumauflistung gestaltet sich wie folgt:

- Hauptaum 49,91m²
- Lagerraum (zur Zeit noch nicht räumlich getrennt) 4,62m²
- Lager / Küchenraum 18,33m², WC 3,40m²

Optionale Extras: Weitere Lagerräumlichkeit von rund 10m² 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