

Startklar für Ihren Erfolg | Gewerbeflächen inkl. Büros im Erstbezug



Objektnummer: 2080

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gewerbestraße
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	167,90 m ²
Lagerfläche:	86,61 m ²
Bürofläche:	73,28 m ²
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,80 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	2.002,33 €
Kaltmiete	2.333,33 €
Betriebskosten:	331,00 €
USt.:	466,67 €
Provisionsangabe:	

8.399,99 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



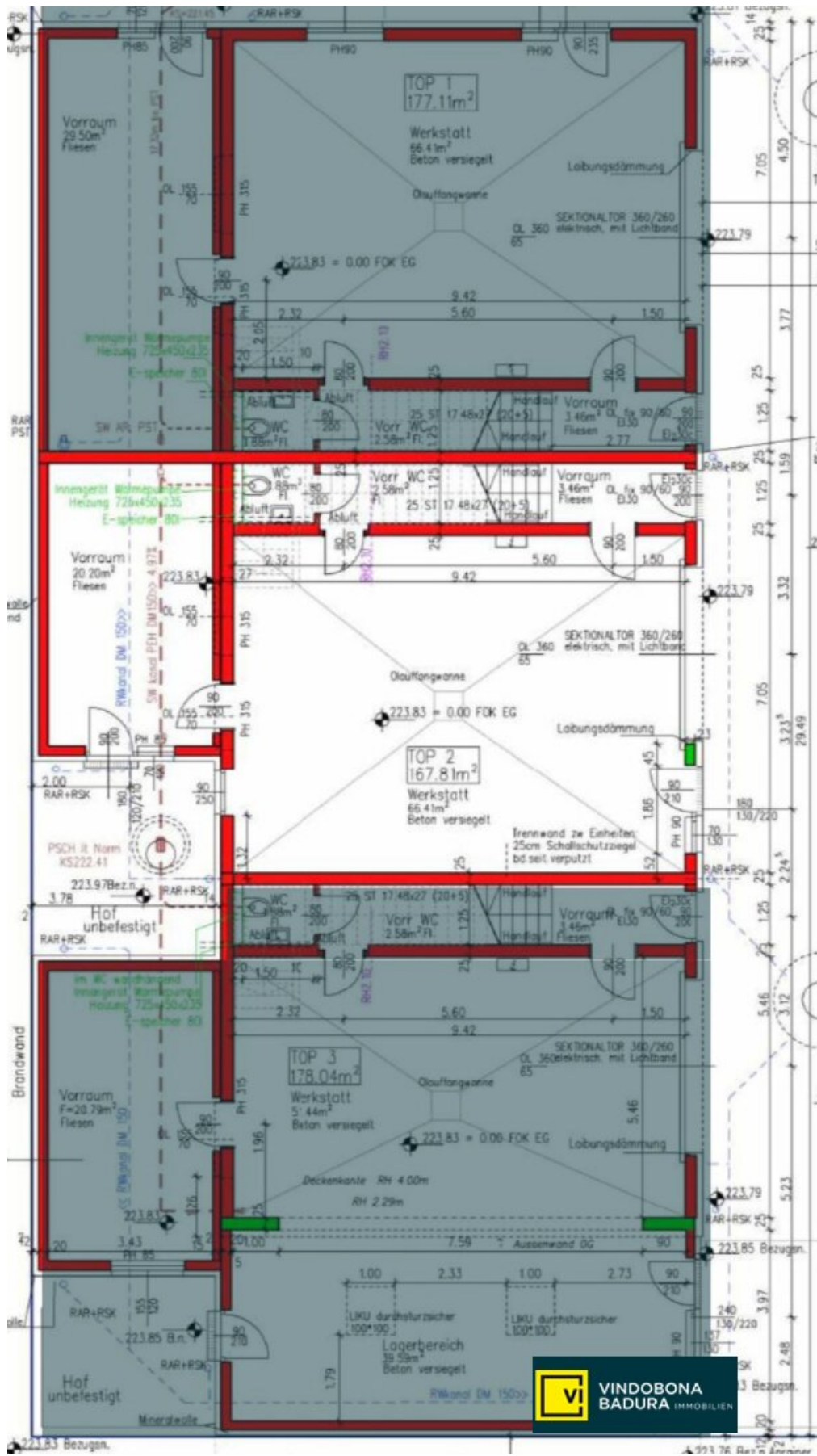
Thomas Nawara

Badura Immobilien GmbH

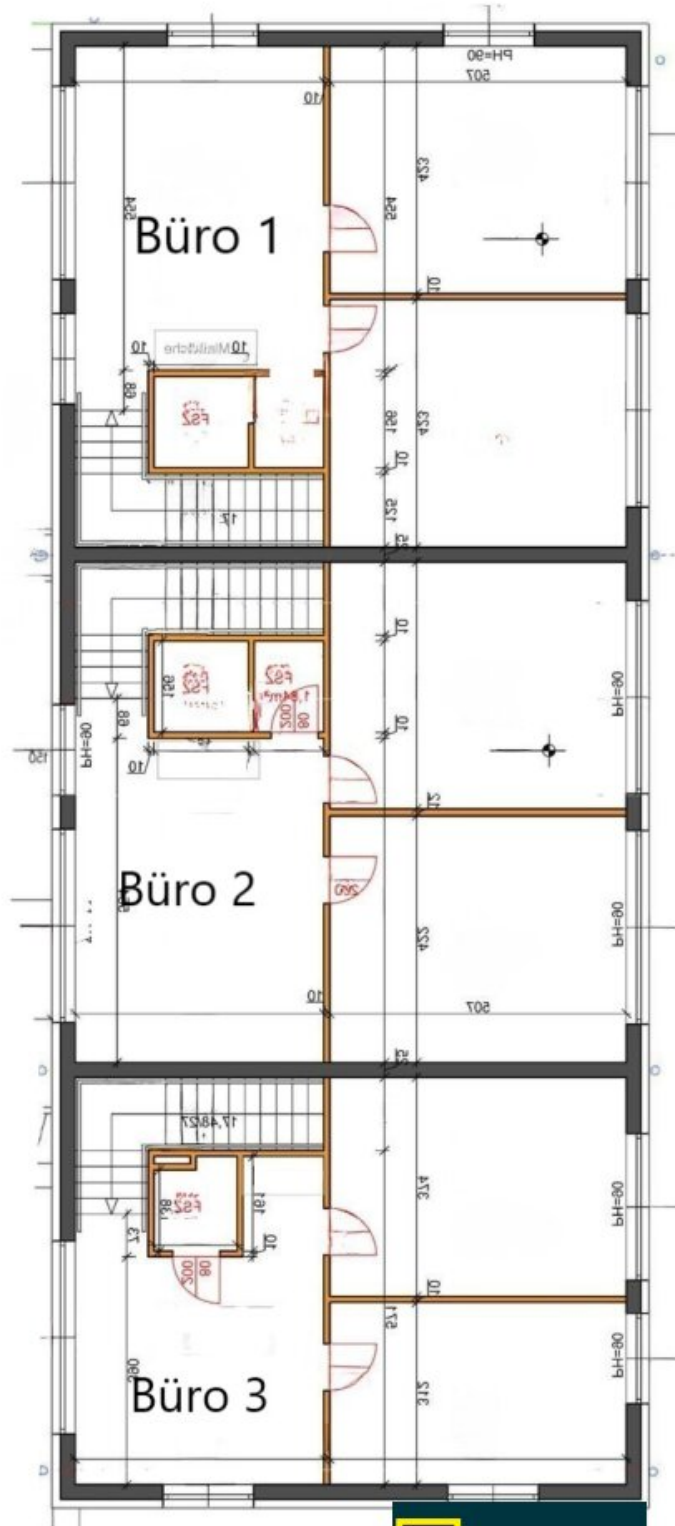








VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Ab 01.08.2026 - Gewerbeflächen inkl. Büros zur Anmietung verfügbar!

Dieser neue, noch in Fertigstellung, errichtete Gewerbestandort überzeugt durch eine gelungene Kombination aus repräsentativen Büroflächen und funktional gegliederter Nutzfläche im Erdgeschoss – ideal für Unternehmen, die Effizienz, Qualität und einen professionellen Auftritt vereinen möchten.

Auf rund **168 m² Gesamtfläche** erwartet Sie ein klar strukturiertes Raumkonzept: Im Obergeschoss stehen ca. 73 m² moderne Büroflächen mit drei hellen, vielseitig nutzbaren Räumen zur Verfügung – perfekt für produktives Arbeiten und Kundenempfang. Eine Teeküche ergänzt das angenehme Arbeitsumfeld.

Das Erdgeschoss bietet ca. **87 m², aufgeteilt in Halle und separate Lagerflächen**, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten für Produktion, Logistik oder Gewerbe ergeben. Direkt angrenzend befindet sich zudem eine rund **14 m² große Terrasse**, die sich ideal für Pausen im Freien eignet. Mit einer **Hallenhöhe von ca. 4,00 m** sowie einem **Einfahrtstor von ca. 3,80 m** ist eine komfortable Andienung – auch für größere Fahrzeuge – problemlos möglich.

Die hochwertige Ausstattung unterstreicht den modernen Charakter: Photovoltaikanlage, Glasfaseranschluss, energieeffiziente Luftwärmepumpe sowie Bauteilaktivierung für konstante Temperaturen.

Ergänzt wird dies durch Alarmanlage, Starkstromanschlüsse, Wallbox und vorbereitete Klimatisierung. Subzähler ermöglichen zudem flexible Nutzungskonzepte.

Eckdaten kompakt:

- Gesamtfläche: ca. 168 m²
- Büro: ca. 73 m²
- Halle & Lager: ca. 87 m²
- Halle (B/L/H): ca. 7,05 / 9,40 / 4,00 m

- Torhöhe: ca. 3,80 m
- Terrasse (EG): ca. 14 m²
- 1 Parkplatz inkludiert
- Weitere Parkplätze am Gelände: EUR 40,- zzgl. USt.
- Mietdauer: 10 Jahre

Ein moderner Erstbezug mit durchdachter Flächenaufteilung und nachhaltiger Technik – ideal für langfristig orientierte Unternehmen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihren neuen Unternehmensstandort – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine persönliche Besichtigung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
 Apotheke <3.000m
 Klinik <1.500m
 Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
 Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <1.750m
 Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <2.750m
 Geldautomat <2.000m

Post <3.750m
Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <1.250m
Straßenbahn <3.250m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap