

# Startklar für Ihren Erfolg | Gewerbeflächen inkl. Büros im Erstbezug



**Objektnummer: 2086**

**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:	178,04 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	111,82 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	56,75 m <sup>2</sup>
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 58,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	2.085,67 €
Kaltmiete	2.416,67 €
Betriebskosten:	331,00 €
USt.:	483,33 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



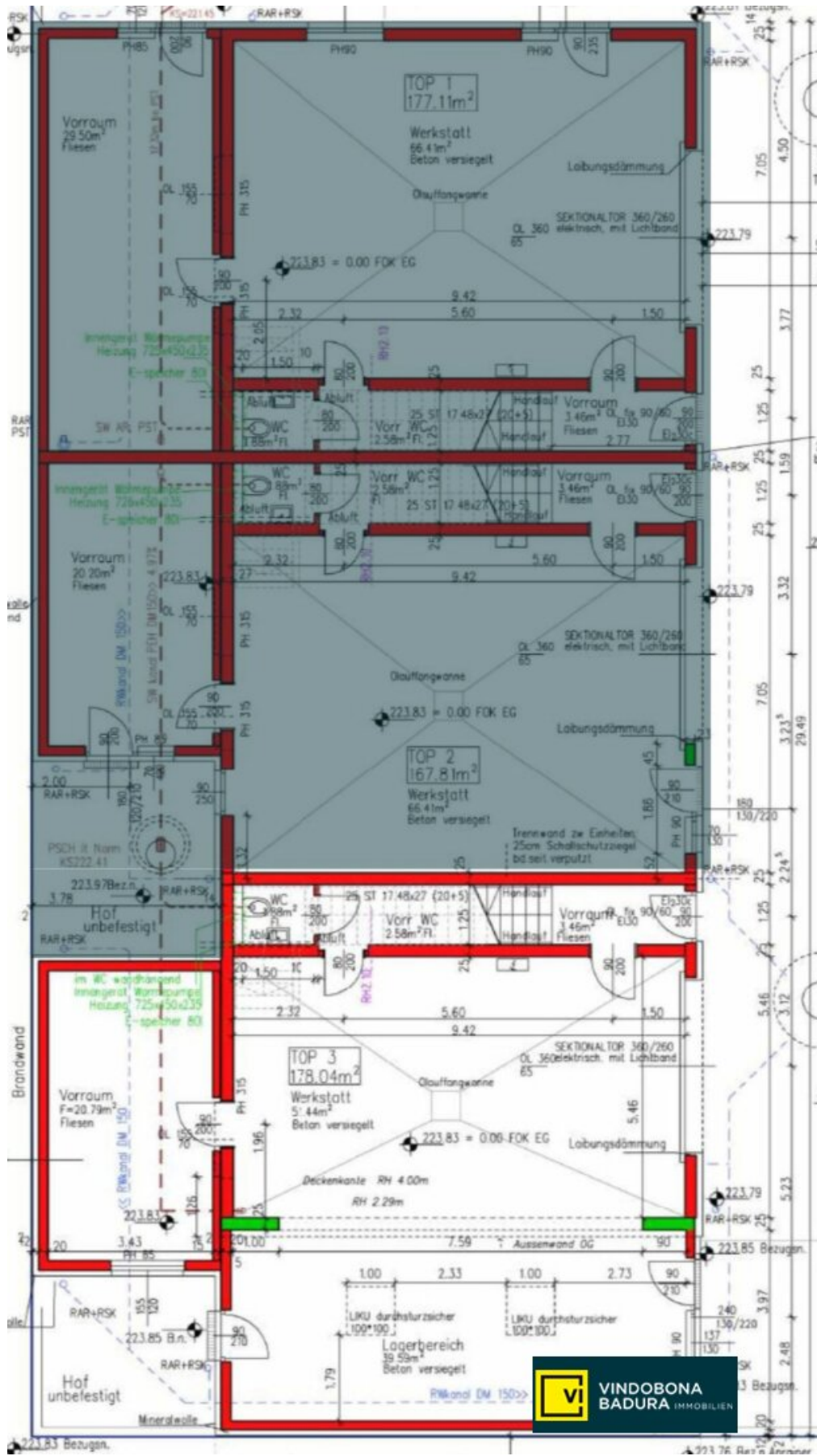
**Thomas Nawara**

Badura Immobilien GmbH

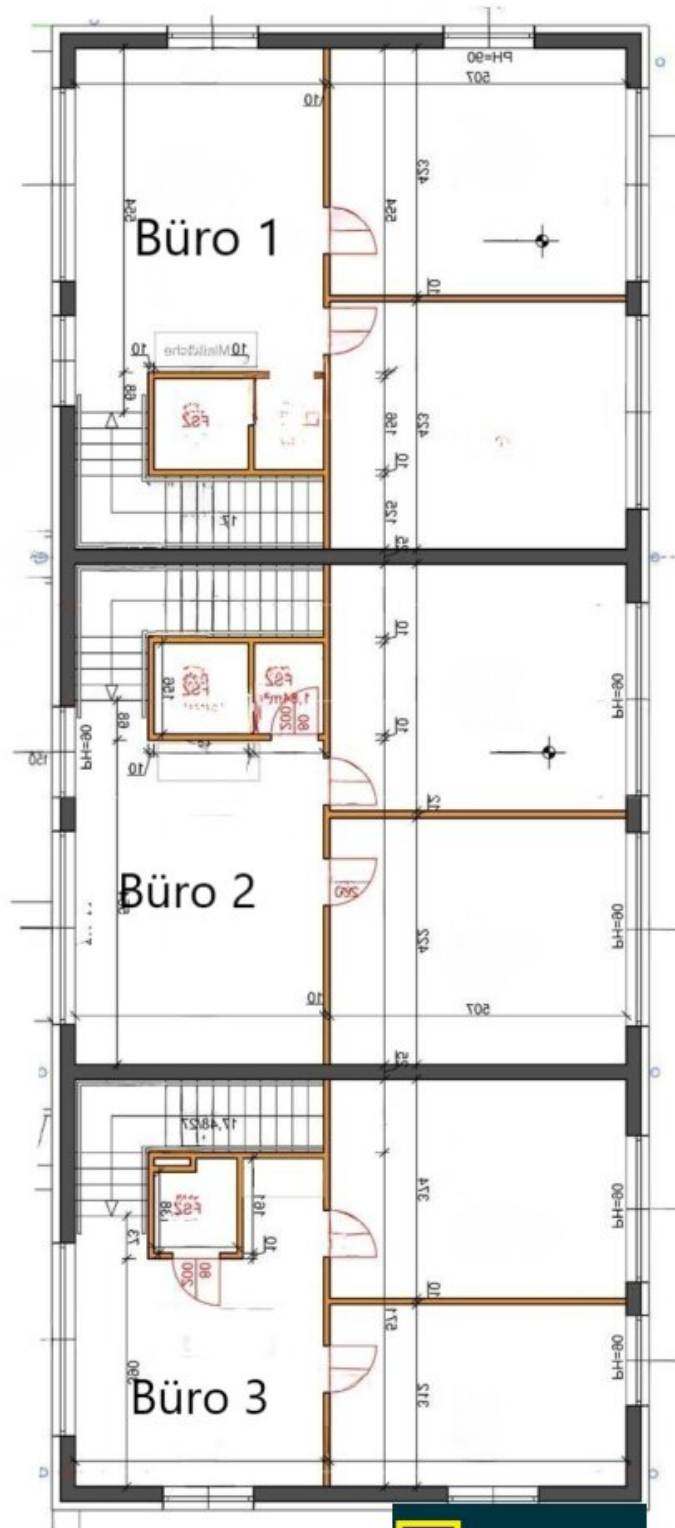








**VINDOBONA  
BADURA IMMOBILIEN**



# 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 **178m<sup>2</sup> Gesamtfläche** erwartet Sie ein klar strukturiertes Raumkonzept: Im Obergeschoss stehen ca. **57m<sup>2</sup> 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. **112m<sup>2</sup>, aufgeteilt in Halle und separate Lagerflächen**, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten für Produktion, Logistik oder Gewerbe ergeben. Direkt angrenzend befindet sich zudem eine rund **12m<sup>2</sup> große Terrasse**, die sich ideal für Pausen im Freien eignet. Mit einer **Hallenhöhe von ca. 4,00m** sowie einem **Einfahrtstor von ca. 3,80m** 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. 178 m<sup>2</sup>
- Büro: ca. 57 m<sup>2</sup>
- Halle & Lager: ca. 112 m<sup>2</sup>
- Halle (B/L/H): ca. 5,50 / 9,40 / 4,00 m

- Torhöhe: ca. 3,80 m
- Terrasse (EG): ca. 14 m<sup>2</sup>
- 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