

Startklar für Ihren Erfolg | Gewerbeflächen inkl. Büros im Erstbezug



Objektnummer: 2097

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:	177,11 m ²
Bürofläche:	71,60 m ²
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,80 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	2.085,67 €
Kaltmiete	2.416,67 €
Betriebskosten:	331,00 €
USt.:	483,33 €
Provisionsangabe:	

8.700,01 € inkl. 20% USt.

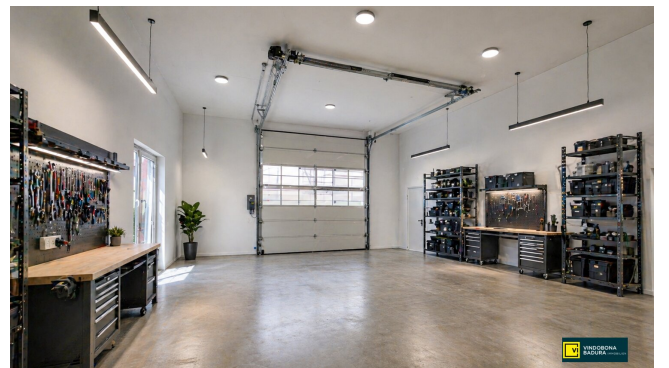
Ihr Ansprechpartner



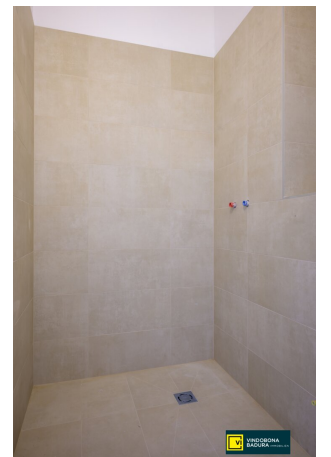
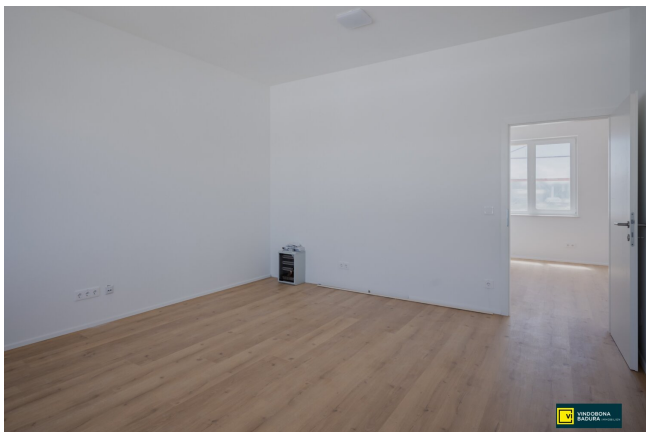
Thomas Nawara

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8 / 6
2500 Baden bei Wien

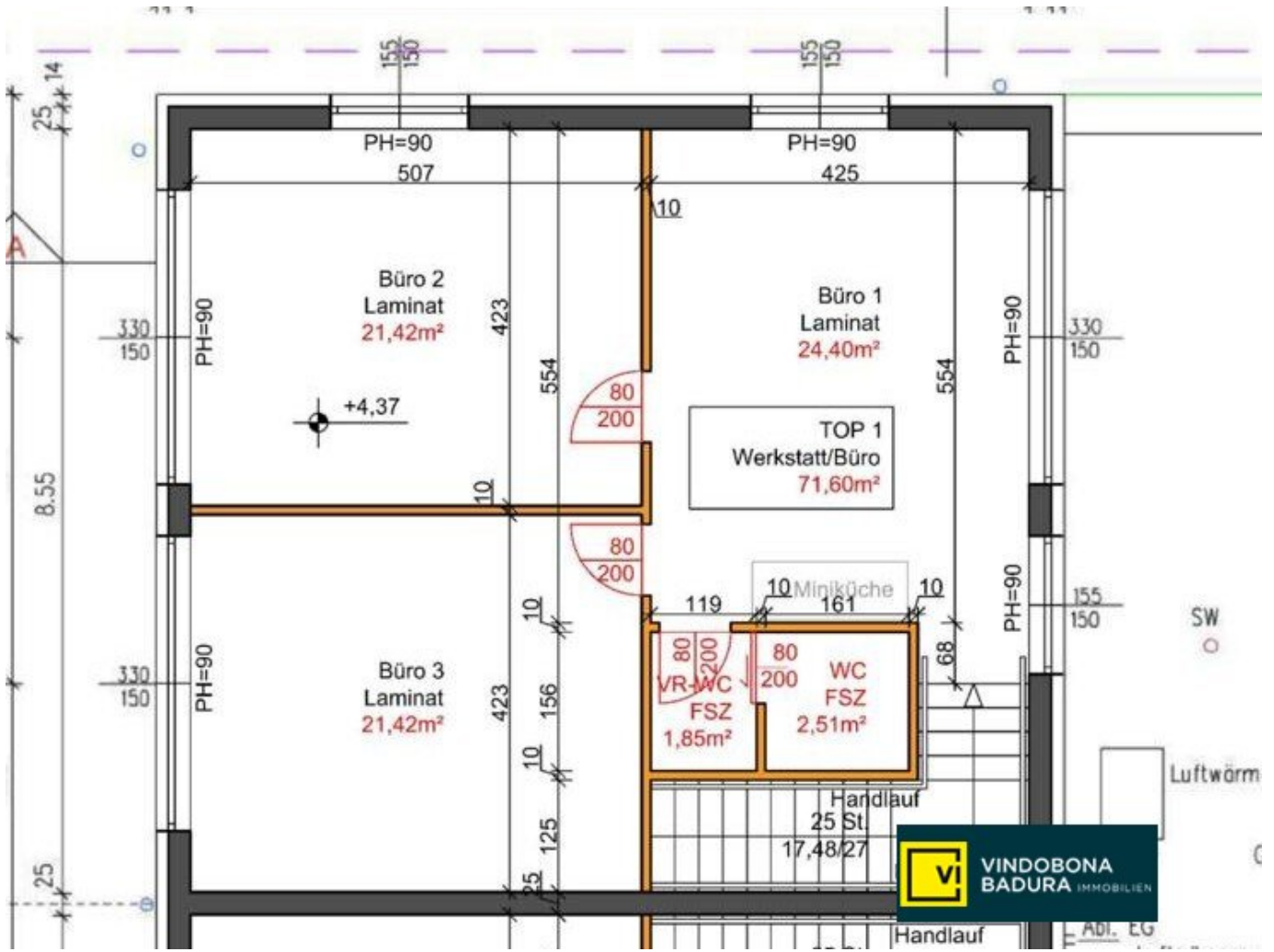












**VINDOBONA
BADURA**
IMMOBILIEN

ADI. EG

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 **177m² Gesamtfläche** erwartet Sie ein klar strukturiertes Raumkonzept: Im Obergeschoss stehen ca. 72m² 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. **96m², aufgeteilt in Halle und separate Lagerflächen**, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten für Produktion, Logistik oder Gewerbe ergeben. Mit einer **Hallenhöhe von ca. 4,00 m** 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. 177 m²
- Büro: ca. 72 m²
- Halle & Lager: ca. 96 m²
- Halle (B/L/H): ca. 7,05 / 9,40 / 4,00 m
- Torhöhe: ca. 3,80 m

- 1 Parkplatz inkludiert, Teeküchenzeile
- 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