

Top Lage trifft auf Kulturstadt | NEU | Erstbezug



Objektnummer: 22012

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Nutzfläche:	55,20 m ²
Kaltmiete (netto)	2.330,12 €
Kaltmiete	2.468,12 €
Betriebskosten:	138,00 €

Ihr Ansprechpartner



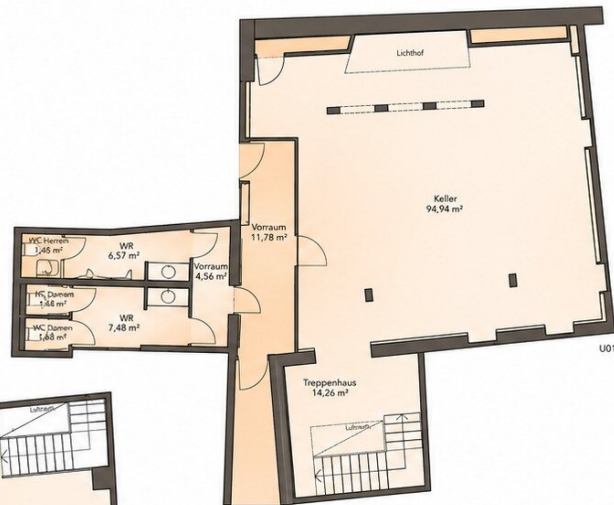
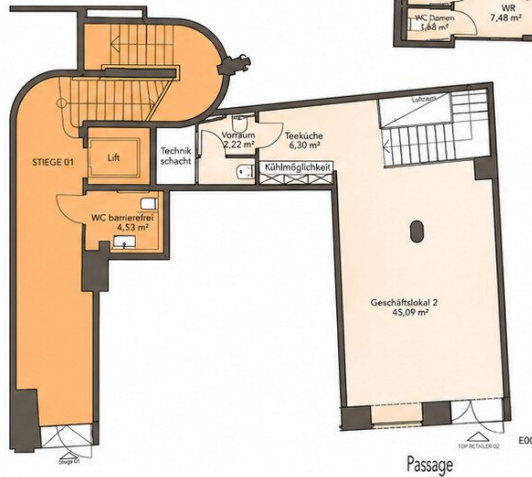
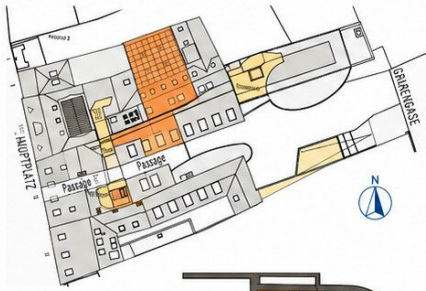
Maria Leiner

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 116 11 11

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





VERMARKTUNGSPLAN

2500 Baden, Hauptplatz 9-13

Planstand: 25.02.2026

Planmaße und Flächenangaben sind Rohbaumaße (ca. Angaben auf Basis der baubereinigten Einreichplanung).
Naturmaße können geringfügig abweichen und sind für die Bestellung von Einbaumöbeln nicht geeignet.
Die eingezeichnete Möblierung dient ausschließlich der Illustration.

Allgemeine Fläche

Vermietbare Fläche

Abkürzungen

LKU Lichtkuppel

DFF Dachflächenfenster

0 1 2 3 4

Retailer 02|E00, U01, Grundriss

Raumaufteilung	
1	Geschäftslokal 2 45,09
2	Keller 94,94
3	Teeküche 6,30
4	Treppenhaus 14,26
5	Vorraum 2,22
6	Vorraum 4,56
7	WC 1,59
8	WC Damen 1,44
9	WC Damen 1,68
10	WC Herren 1,48
11	WR 6,57
12	WR 7,48
Gesamtfläche 187,61 m²	

Objektbeschreibung

In Baden wo Natur und Eleganz aufeinander treffen.

IHR NEUER STANDORT IN BADEN

Für Sie zu mieten ist ein wunderschönes Geschäftslokal "Hemma" im Zentrum von BADEN.

Geschäftslokal mit:

- 55,20 m² Nutzfläche
- moderne, große Auslagenflächen
- Fertigstellung November/Dezember 2026
- belebte, begehrte Innenstadt von Baden
- Lift
- klimatisiert
- absolute Barrierefreiheit
- Gas

Wunderschöner Keller mit handgefertigtem Ziegelgewölbe

Hier müssen Sie nichts mehr investieren, der Keller steht mit allem was man sich vorstellt zur Verfügung:

- ca 90m²
- voll ausgestattete Küche
- Wc's: 1x Herren, 2x Damen + Waschräume
- geeignet für: Seminarräumlichkeiten, Weinverkostungen, Kinderballett, Yoga, Kraftsport, Tanz und vieles mehr
- Keller ist direkt vom Geschäftslokal begehbar

Als SCHWECHATER TRADITIONSUNTERNEHMEN möchten wir Unternehmer unterstützen.

Viele junge Menschen sind hoch motiviert und haben tolle Ideen für ein neues Geschäftsfeld.

Ein neues Business aufzubauen erfordert Kraft und Energie, wir unterstützen Sie.

monatliche Nettomiete: € 2.330,12

monatliche Nettobetriebskosten: € 138,00

Kaution: € 8.885,22

RUFEN SIE AN!

Maria Leiner - 0664 116 11 11

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Vermittlungshonorar 3 Bruttomonatsmieten

Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap