

**Neubau Halle/Lager/Büro (180m²) in Baden bei Wien /
Oeynhausen sofort zu vermieten!**



Objektnummer: 459

Eine Immobilie von Active Agent GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	180,00 m ²
Kaltmiete (netto)	1.938,00 €
Kaltmiete	2.269,00 €
Miete / m²	10,77 €
Betriebskosten:	331,00 €
USt.:	453,80 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Philipp Mayer

Active Agent GmbH
Ullmannstrasse 36/26
1150 Wien

T +43 676 370 60 95

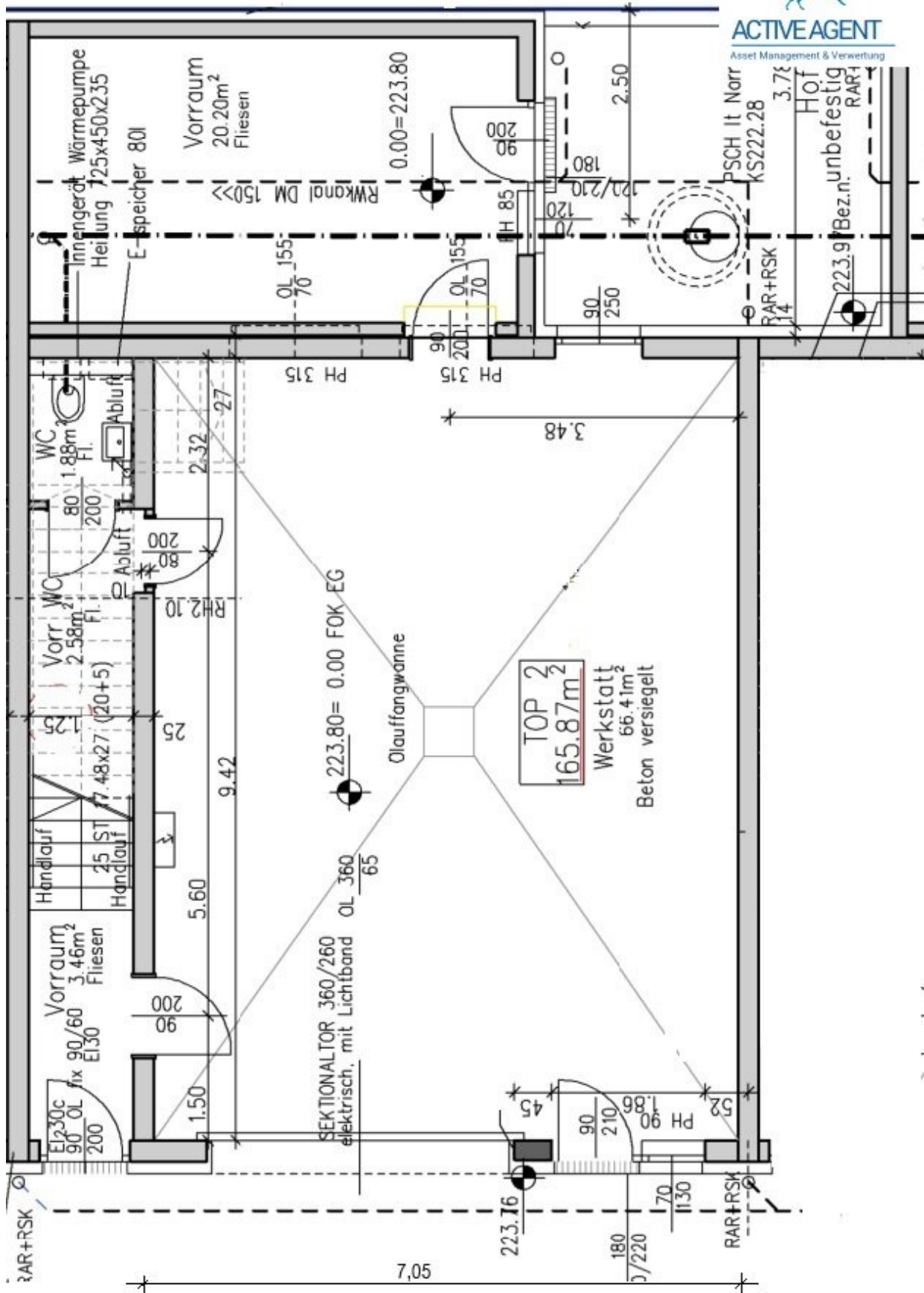
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

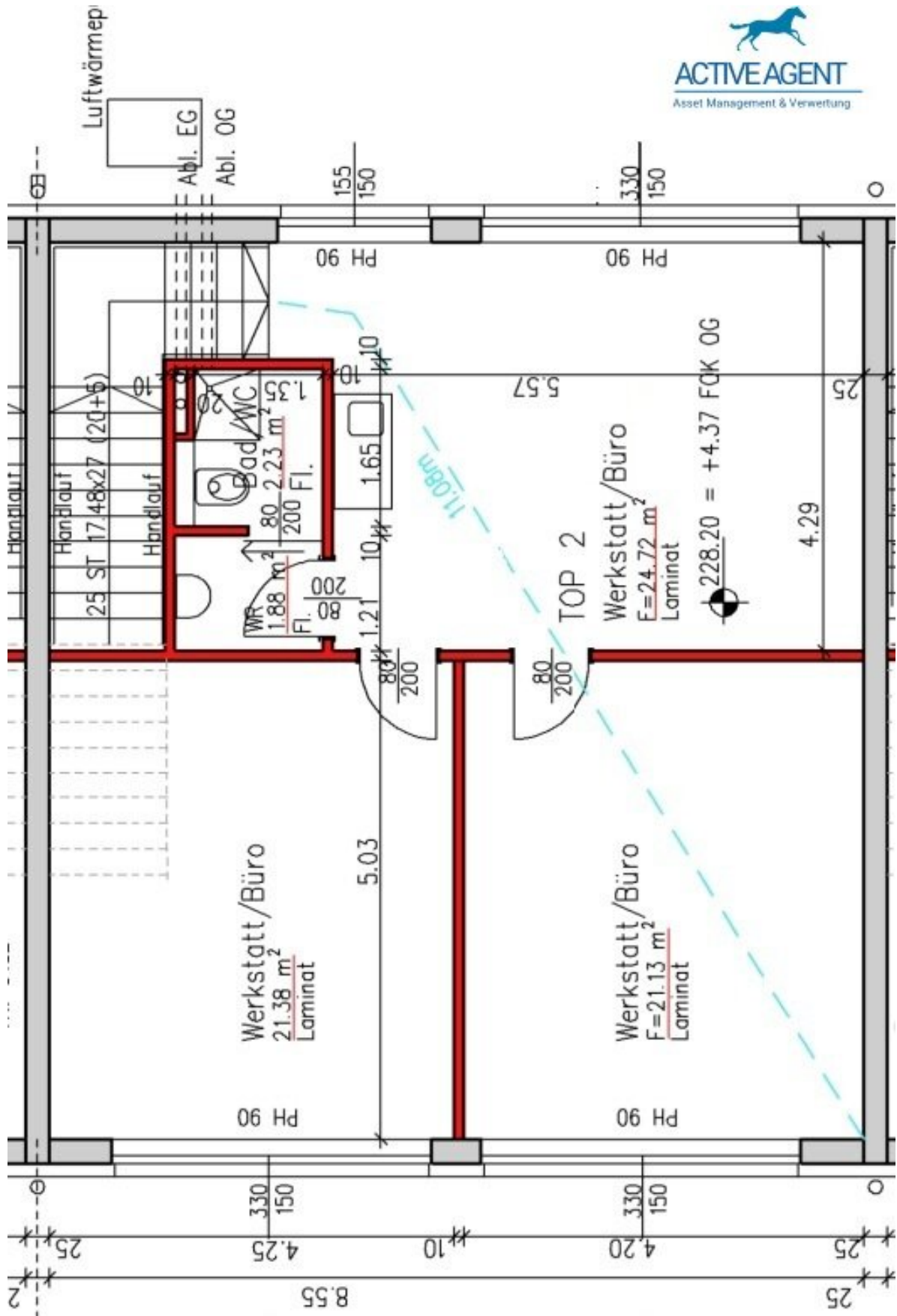












Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Gewerbe- oder Industriefläche im Herzen von 2500 Baden/Oeynhausen, Niederösterreich – ein attraktives Angebot für Unternehmer, die Wert auf Qualität, Komfort und eine erstklassige Lage legen. Diese moderne Immobilie mit 180 m² Nutzfläche steht ab sofort zur Miete bereit und bietet Ihnen die perfekte Basis für Ihr Business.

Die Einheit präsentiert sich als Erstbezug und überzeugt durch eine durchdachte Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Hochwertiger Estrich und Steinboden sorgen für eine robuste und zugleich ansprechende Arbeitsumgebung. Die integrierte Fußbodenheizung garantiert angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit und schafft ein behagliches Arbeitsklima. Für Ihre Mitarbeiter und Kunden steht eine moderne Einbauküche zur Verfügung, die funktional und stilvoll zugleich ist. Ein eigenes Duschbad ermöglicht Komfort und Flexibilität im Arbeitsalltag.

Technisch bestens ausgestattet, verfügt die Immobilie über eine DV- / EDV-Verkabelung, die optimale Voraussetzungen für moderne Kommunikations- und IT-Infrastrukturen schafft. Sicherheit wird großgeschrieben: Eine integrierte Alarmanlage schützt Ihre Räumlichkeiten rund um die Uhr. Parkplätze sind direkt am Objekt vorhanden, was die Anreise für Mitarbeiter und Besucher besonders bequem macht.

Ihre Vorteile:

- Neubauobjekt
- Halle ca. 165m²
- Hochwertige Ausstattung
- Großes Sektionaltor
- E-Ladestationen
- Fussbodenheizung
- Klimaanlageverrohrung bereits vorbereitet

- Küche / Dusche / WC

Für Rückfragen und Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung unter 0676 370 60 95 Mag. Philipp Mayer

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues Business-Zuhause in Baden wartet auf Sie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <2.000m
Post <4.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <3.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap