Geschäftslokal zwischen Kurpark und Innenstadt mit besonderem Zufahrtsvorteil



Objektnummer: 311172

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Theresiengasse
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	105,00 m²
Lagerfläche:	21,00 m²
Verkaufsfläche:	67,00 m²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 172,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaltmiete (netto)	2.600,00 €
Kaltmiete	2.778,08 €
Betriebskosten:	178,08 €
USt.:	555,62 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Krammer

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

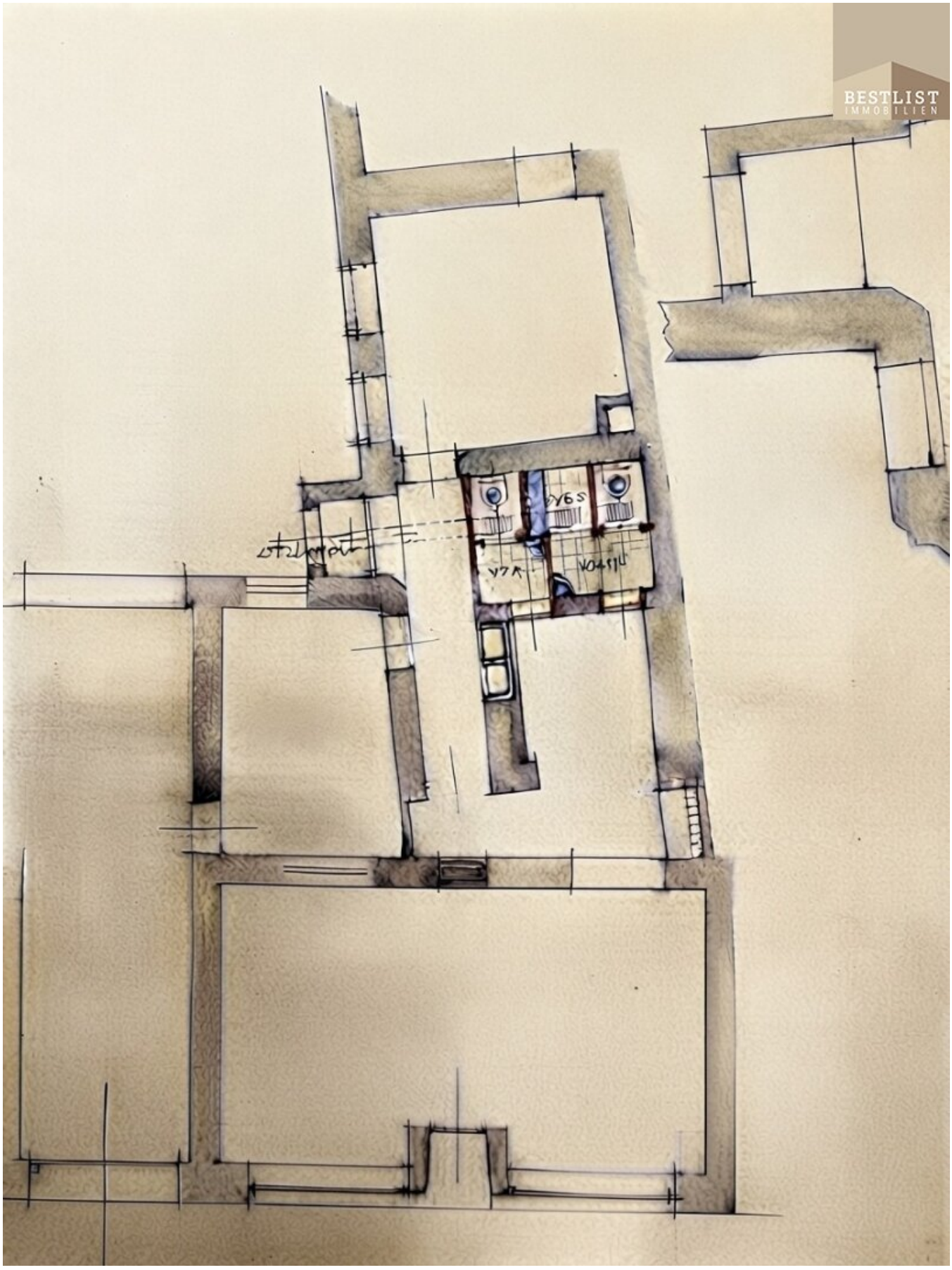

BILLA











Objektbeschreibung

Eine zentrale Geschäftsadresse mit hoher Passantenfrequenz, guter Sichtbarkeit und einem entscheidenden Erreichbarkeitsvorteil – ideal für Einzelhandel, Dienstleistung oder ein repräsentatives Geschäftskonzept.

Die rund 105 m² große Geschäftsfläche überzeugt durch eine attraktive, ca. 8 m lange Schaufensterfront und einen modern ausgeleuchteten Hauptverkaufsraum mit rund 42 m². Im hinteren Bereich schließen zwei weitere Verkaufsräume mit ca. 14 m² sowie ein etwas kleinerer, bereits mit Umkleidekabinen ausgestatteter Raum an.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Toilette sowie einen separat abgetrennten, gut belichteten Lagerraum mit rund 21 m². Im zentral gelegenen, ca. 6,5 m² großen Flurbereich befindet sich zudem ein hochwertiges Waschbecken aus langlebigem Nirosta-Edelstahl, ergänzt durch praktische Ablageflächen und Fächer, die sich ideal als Teeküchenbereich nutzen lassen.

Ein besonderer Standortvorteil ist die außergewöhnliche Erreichbarkeit:

Während die Badener Innenstadt und weite Teile der Fußgängerzone üblicherweise in der Hauptgeschäftszeit für den allgemeinen Fahrzeugverkehr und Lieferverkehr gesperrt ist, profitiert dieses Geschäftslokal von seiner Lage am Rand der Fußgängerzone. Durch die unmittelbare Nähe zur Renngasse ist eine durchgehende Zufahrt für Kunden und Lieferanten möglich – ein wesentlicher Vorteil gegenüber vielen anderen Innenstadtstandorten.

Auch die Frequenz spricht für sich:

Nur rund 150 Meter von Pestsäule, Rathaus und Stadttheater entfernt, liegt das Geschäftslokal an einer attraktiven Verbindungsachse zwischen Kurpark mit Weihnachtsmarkt, Grand Casino Baden und dem historischem Stadtzentrum.

Das Geschäftslokal ist ab Jänner 2027 verfügbar.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <8.250m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap