

Großzügige Büroeinheit mit barrierefreien Verkaufsraum/Lager



Objektnummer: 8359/144

Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	188,00 m ²
Lagerfläche:	52,00 m ²
Bürofläche:	136,00 m ²
Kaltmiete (netto)	1.632,00 €
Kaltmiete	1.632,00 €
Miete / m²	8,68 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Heil

HAPPYIMMO GmbH
Maria Theresien-Gasse 6/9
2340 Mödling

H +43 664 359 6 982

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



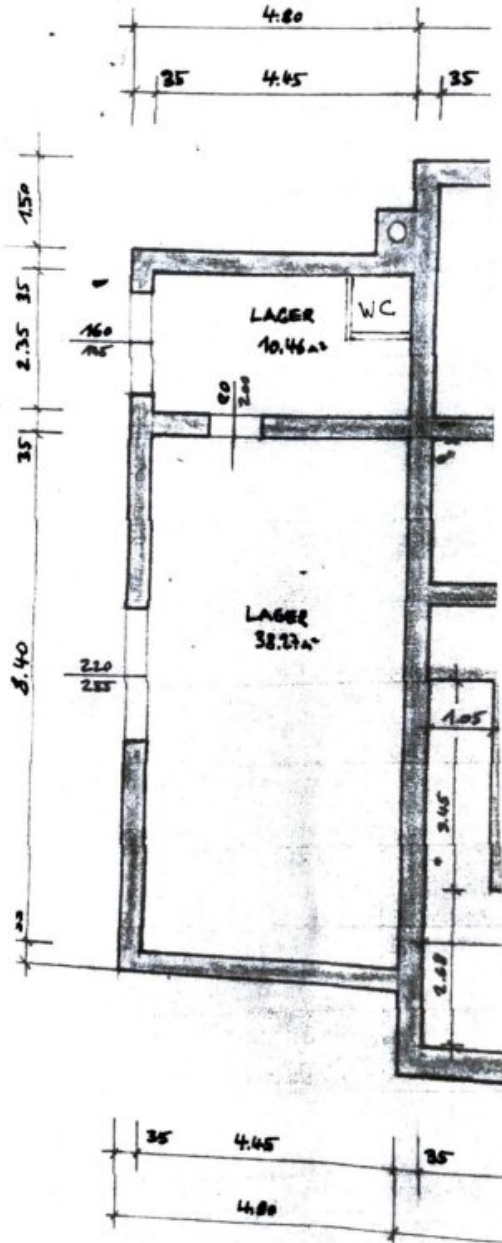






Hans Gschiegl
Gartengasse 31
2500 Baden
Tel. 02262 / 21 797

ERDGESCHOSS BADEN
LEESDORFER
HAUPTSTRASSE 85



- GRUNDRISS

Objektbeschreibung

Objektdaten:

- **Adresse:** Baden bei Wien, Österreich
- **Nutzfläche insgesamt:** 188 m²
 - **Bürofläche:** 136 m²
 - **Verkaufs-/Lagerfläche:** 52 m²
- **Verfügbarkeit:** Sofort

Highlights auf einen Blick:

- Erstklassige Lage in Baden bei Wien
- Voll klimatisierte Büro- und Lagerflächen
- Große LKW-Zufahrt
- Nähe zum Bahnhof und zur Autobahn
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Beschreibung:

Willkommen in Ihrer neuen Geschäftsstätte in Baden – einer Stadt mit einer reichen Geschichte und einer dynamischen Wirtschaft. Diese hervorragend ausgestattete Gewerbeimmobilie bietet alles, was Ihr Unternehmen benötigt.

Ausstattung:

- **Bürofläche (136 m²):** Die voll klimatisierte Bürofläche bietet ausreichend Platz für ein komfortables Arbeitsumfeld. Großzügige Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Moderne IT-Infrastruktur ist bereits vorhanden, sodass Sie direkt mit Ihrer Arbeit beginnen können.
- **Verkaufs-/Lagerfläche (52 m²):** Diese flexible Fläche kann sowohl als Verkaufsraum als auch als Lager genutzt werden. Die klimatisierte Umgebung gewährleistet optimale Bedingungen für die Lagerung temperaturempfindlicher Waren.
- **LKW-Zufahrt:** Die große Zufahrt ermöglicht einen einfachen und schnellen Zugang für LKWs, was die Logistik erheblich erleichtert. Ideal für Lieferungen und Warentransporte.
- **Parkmöglichkeiten:** Ausreichend Parkplätze stehen sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden in der Umgebung zur Verfügung.

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.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap