

## **Großzügige Büroeinheit mit barrierefreien Verkaufsraum/Lager**



**Objektnummer: 8359/144**

**Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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.







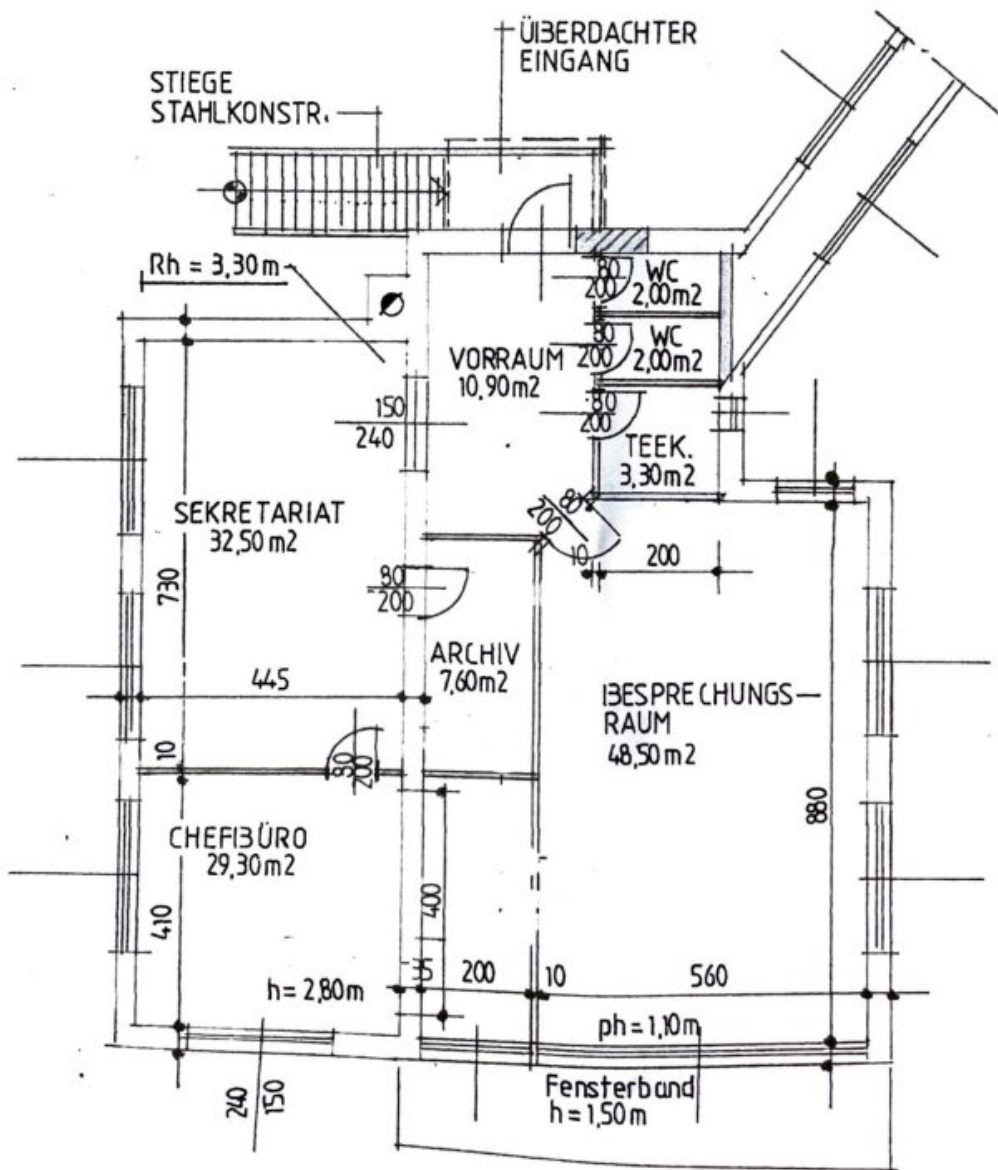


Hans Gschlegl  
Gartengasse 31  
2500 Baden  
Tel. 02252 / 21 707

# OBERGESCHOSS

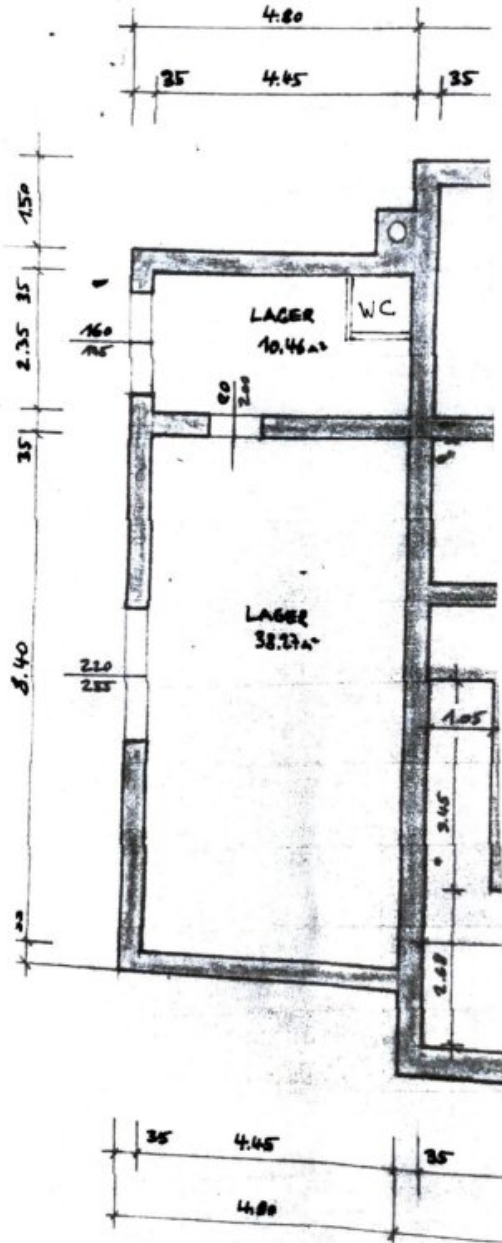
M 1:100

BADEN  
LEESDORFER  
HAUPTSTRASSE 85



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 m<sup>2</sup>
  - **Bürofläche:** 136 m<sup>2</sup>
  - **Verkaufs-/Lagerfläche:** 52 m<sup>2</sup>
- **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