

## Einladendes Geschäftslokal im Herzen von Baden



**Objektnummer: 704**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	53,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	231,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.690,39 €
<b>Kaltmiete</b>	1.793,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	103,12 €
<b>USt.:</b>	358,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Thomas Hollub

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden

H +43 676/ 936 53 13

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









## Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses ca. 53,20 m<sup>2</sup> große Geschäftslokal, das sich in bester Lage mitten in der Fußgängerzone von Baden befindet. Die großen Schaufenster bieten nicht nur hervorragende Sichtbarkeit, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Produkte optimal zu präsentieren.

Das Lokal verfügt über zwei helle Verkaufsräume, die eine einladende Atmosphäre schaffen und viel Platz für Ihre Geschäftsideen bieten. Zusätzlich steht Ihnen ein kleines Büro zur Verfügung, ideal für administrative Tätigkeiten oder als Rückzugsort. Ein Sanitärraum rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Profitieren Sie von der hohen Fußgängerfrequenz in dieser lebhaften Umgebung und bringen Sie Ihr Geschäft zum Blühen!

Nettomiete: 1.690,39 Euro zzgl. 20 % USt. -> 2.028,47 Euro

Betriebskostenkonto: 103,12 Euro zzgl. 20 % USt. ->123,74 Euro

**Monatliche Gesamtkosten: 2.152,21 Euro inkl. 20 % USt.**

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

### 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