

**| KLIMATISIERT | TOP LAGE | 6 METER AUSLAGENFRONT  
|**



**Objektnummer: 1144639**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Kaiser Franz-Ring                |
| Art:                          | Büro / Praxis                    |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2500 Baden                       |
| Baujahr:                      | 1967                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 61,00 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 61,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 73,92 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,27                           |
| Kaufpreis:                    | 149.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 180,99 €                         |
| Heizkosten:                   | 78,36 €                          |
| USt.:                         | 51,87 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicolas Putzler**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

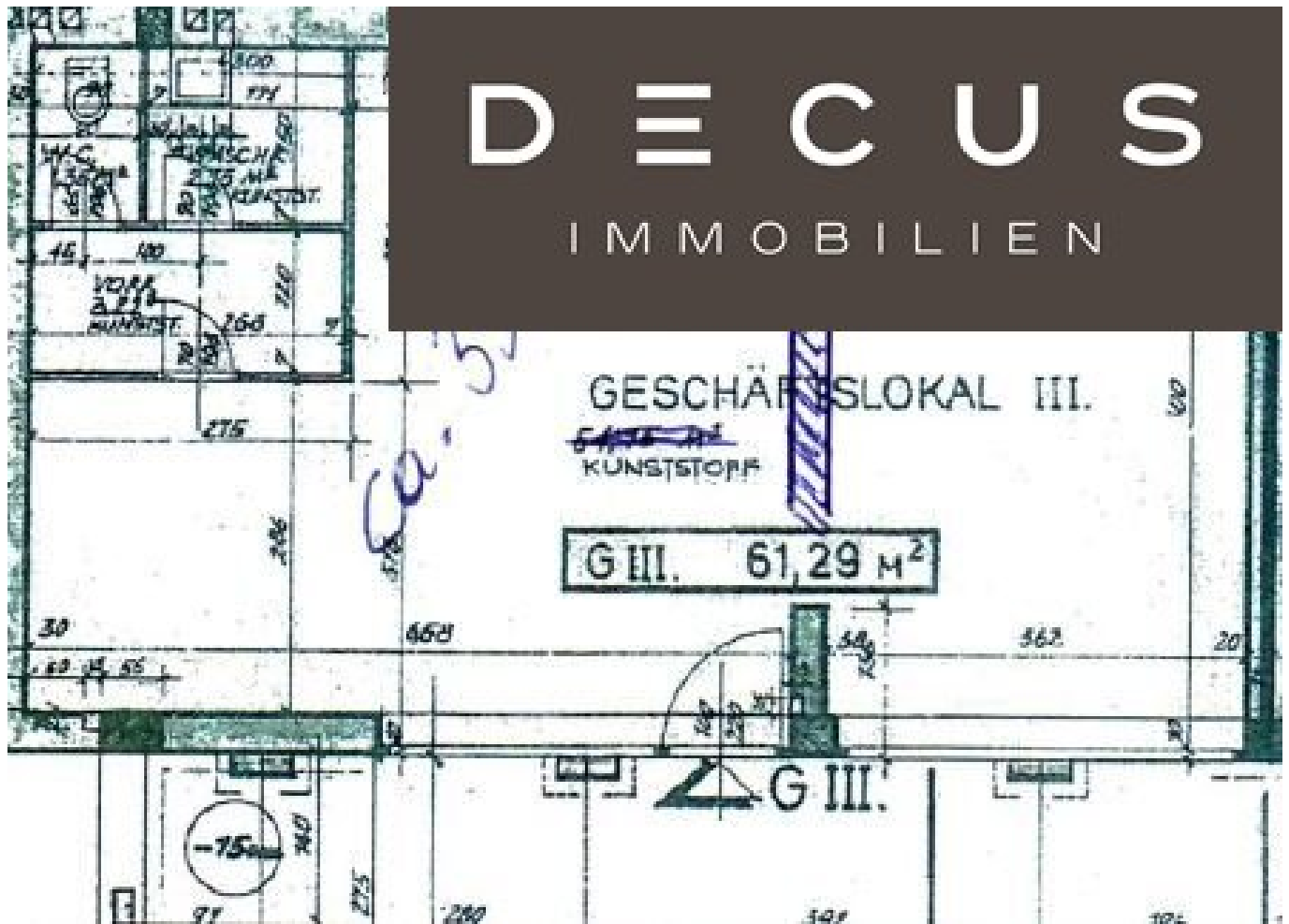






# DECUS

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

**Geschäftslokal in Toplage zu verkaufen – 61 m<sup>2</sup> Nutzfläche, vielseitig nutzbar, derzeit in 2 Einheiten geteilt**

## Informationen zum Objekt und Ausstattung:

Dieses modern ausgestattete Geschäftslokal mit ca. 61 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Investoren oder Unternehmer, die nach einem vielseitig nutzbaren Gewerberaum suchen. Die Immobilie verfügt über zwei separate Einheiten, die mit wenig Aufwand miteinander verbunden werden können. Zudem überzeugt sie durch zwei Eingänge und eine attraktive Auslagenfront von ca. 6 m, die optimale Sichtbarkeit und Werbewirksamkeit garantiert.

### Geschäftslokal 1:

- Neu ausgestattet und saniert
- Nutzfläche: ca. 35 m<sup>2</sup>
- Büro mit Klimaanlage
- Glasportal
- Offener Besprechungsraum, Arbeitsbereich mit Teeküche
- Kleiner Vorraum mit Handwaschbecken
- Separate Toilette

### Geschäftslokal 2:

- Verkaufsraum mit ca. 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche

- Auslagenfront
- Offene Teeküche mit Kühlschrank und Geschirrspüler
- Separate Toilette

## **Raumaufteilung:**

- **Geschäftslokal 1:**

Dieses Geschäftslokal bietet ca. 35 m<sup>2</sup> und ist modern und funktional gestaltet. Der offene Besprechungsraum eignet sich ideal für Kunden- oder Teamgespräche. Im angrenzenden Arbeitsraum befindet sich eine kleine Teeküche, die mit einem Vorraum und einer separaten Toilette ergänzt wird. Das Büro ist mit einer Klimaanlage und einer großen Glasfront ausgestattet und bietet somit eine angenehme und repräsentative Arbeitsumgebung.

- **Geschäftslokal 2:**

Das zweite Geschäftslokal umfasst ca. 25 m<sup>2</sup> und verfügt über eine großzügige Auslagenfront, die es für Verkauf oder Ausstellungen ideal macht. Auch hier findet sich eine offene Teeküche, ausgestattet mit Kühlschrank und Geschirrspüler, sowie eine separate Toilette.

Die beiden Einheiten lassen sich problemlos zusammenführen, sodass ein großzügiges Gesamtgeschäftslokal entsteht.

## **Lage:**

Die Immobilie befindet sich in einer hervorragenden Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich öffentliche Verkehrsmittel sowie die beliebte **Fußgängerzone, die hohe Kundenfrequenz nahelegt**. Diese zentrale Lage bietet eine erstklassige Erreichbarkeit und macht das Geschäftslokal zu einem attraktiven Standort für verschiedenste Geschäftszweige.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und erwerben Sie ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal in einer begehrten Lage!



## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.250m

Universität <9.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <750m

Post <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap