

## Stand-alone Geschäftslokal in Baden bei Wien zur Miete



**Objektnummer: 7047**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Nutzfläche:</b>	510,69 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	486,86 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 109,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 0,68
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	8.200,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	700,00 €
<b>USt.:</b>	1.640,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



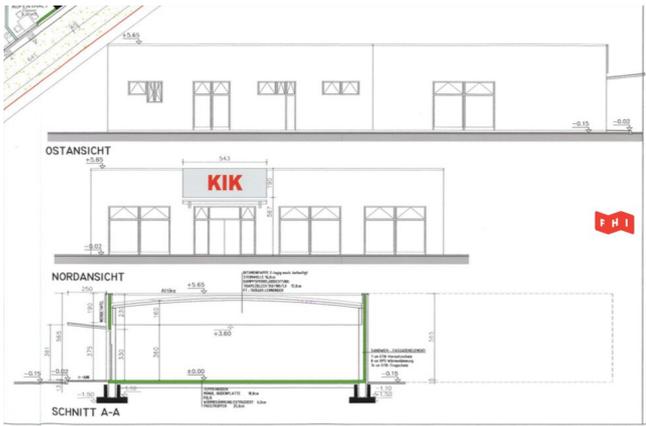
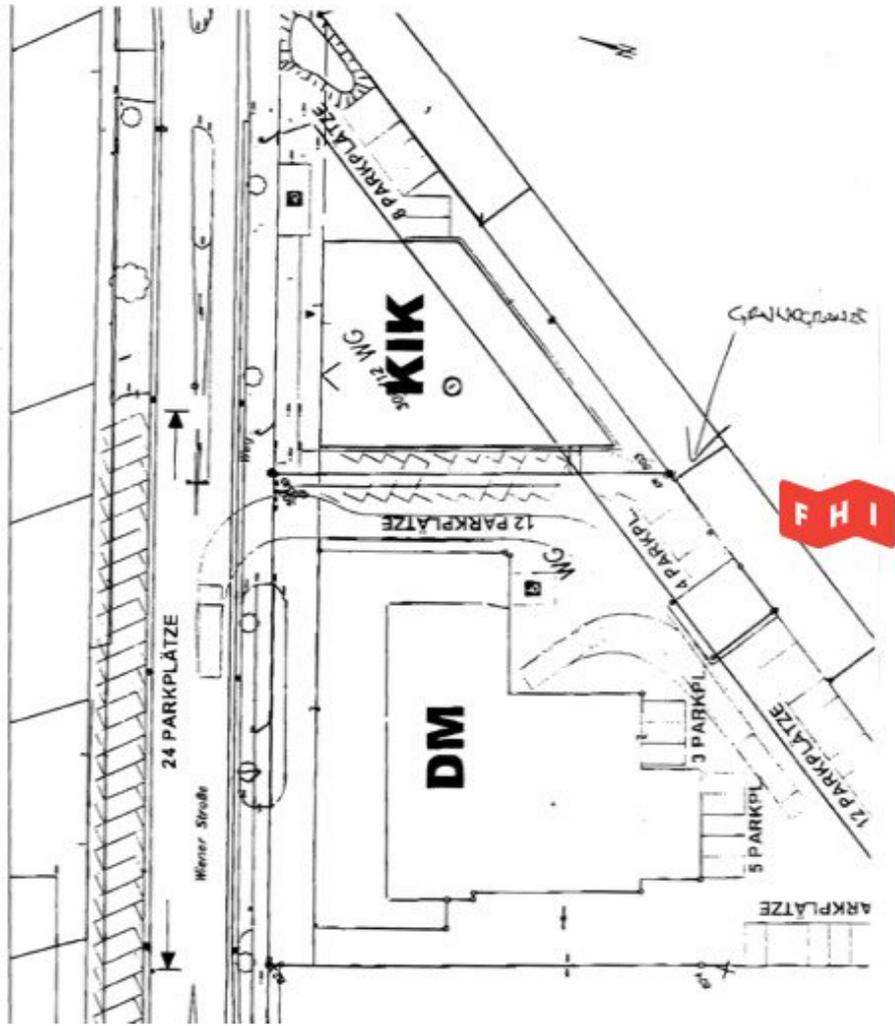
**Mag. Gregory Zauner**

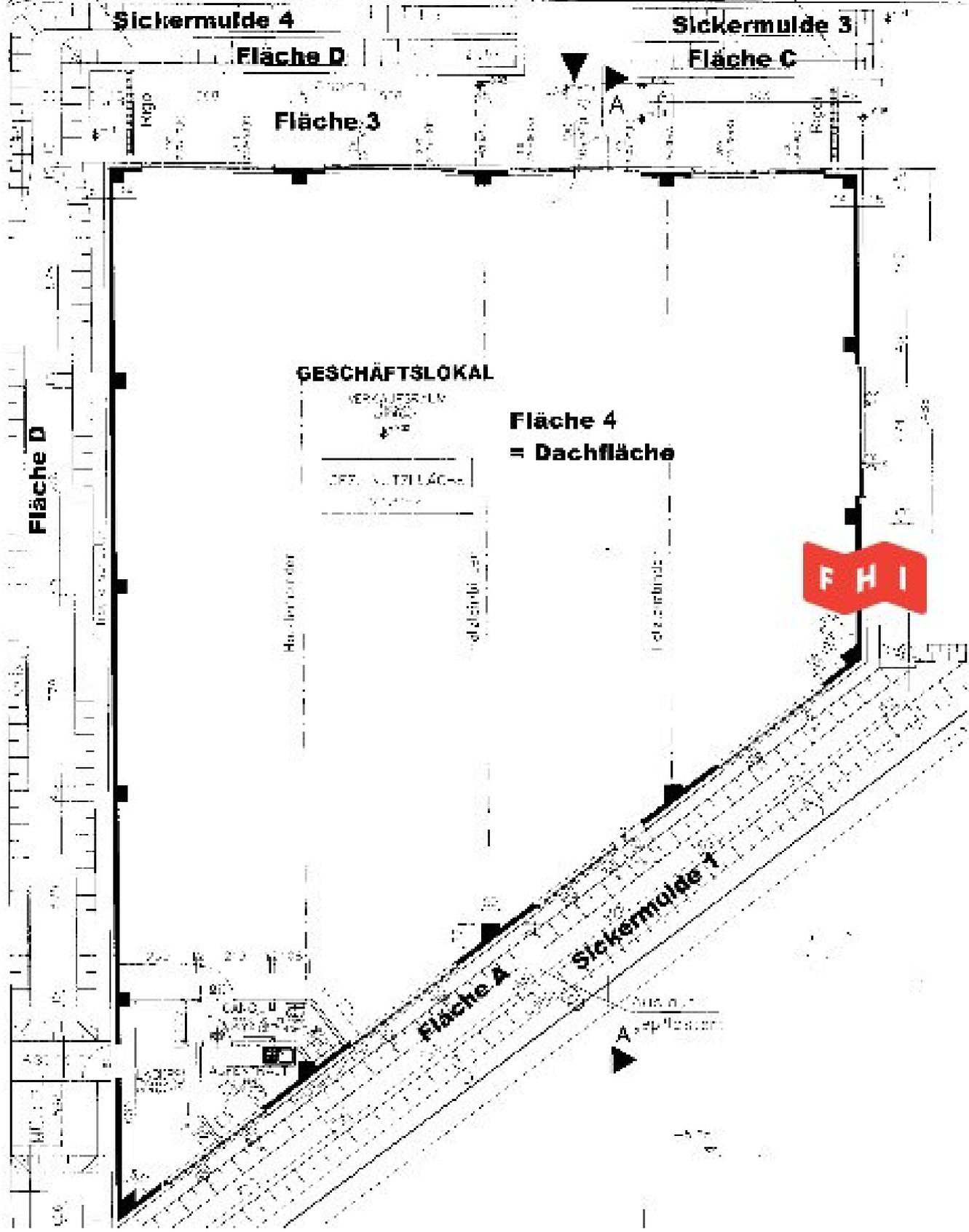
FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

T +43 1 342 222 54  
H +43 699 171 133 72  
F +43 1 342 222 11









## Objektbeschreibung

Vermietet wird ab 01/2026 unbefristet mit einem mehrjährigen (min. 3-5J.) Kündigungsverzicht ein stand-alone Geschäftslokal mit ca.rd. 500 m<sup>2</sup> um € 15 pro m<sup>2</sup>/M. plus Betriebskosten ca. € 1,40 pro m<sup>2</sup>/M. mit 8 Kfz-Abstellplätzen und weiteren Schrägparkplätzen ca. 5 min. von Baden Zentrum entfernt in einem dicht besiedelten Wohn- bzw. gut frequentierten Gewerbegebiet.

Direkt daneben sind HOFER und das Futterhaus situiert und gegenüber ein EUROSPAR-Zentrum mit DM & Hervis. Nur 2 min. entfernt richtung stadteinwärts befindet sich das Ekz-Ziwa mit dem vorgelagerten LIDL sowie den Shops Fressnapf, Deichmann, Anker, Takko, Fussl-Mode, Admiral-Wettbüro und einem regionalen Spielwarengeschäft.

### Aufteilung:

- Verkaufsfläche: 486,86 m<sup>2</sup>
- Lager: 12,76 m<sup>2</sup>
- Aufenthaltsraum: 5,76 m<sup>2</sup>
- Sanitär: ca. 5 m<sup>2</sup>

### Ausstattung:

- Flachdach mit Trapezblech
- Vordach über Eingang
- großes Werbeschild mit Firmenlogo über Vordach
- Boden: Teppich (Verkauf), Nebenräume Fliesen
- Abgehängte Decke mit Deckenspots
- Raumhöhe ca. 3.60 m
- große Auslagenfenster
- verglaste Doppeltüre als Eingang
- 8 Parkplätze (Schrägparker sind Kik/Fressnapf zugeordnet)

- Gaszentraleizung
- kleines Lager
- Sanitäreinheiten
- Mitarbeiterraum

## **Infrastruktur:**

Der Standort befindet sich auf einer Hauptzufahrtstraße nach Baden nur ca. 3 min. vom Bahnhof entfernt und ist öffentlich mit der Buslinie 301 (Bad Vöslau - Baden - Neu Guntramsdorf - IZ NÖ-Süd) gut zu erreichen.

Gegenüber befindet sich ein Eurospar mit Hervis & DM und direkt daneben das Futterhaus und ein Hofer. Richtung stadteinwärts ganz in der Nähe ist das FMZ Ziwa mit Lidl, Deichmann und Fressnapf als Ankermieter.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

- Arzt <1.000m
- Apotheke <1.000m
- Klinik <2.500m
- Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

- Schule <1.000m
- Kindergarten <500m
- Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

- Supermarkt <500m
- Bäckerei <1.000m
- Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

- Bank <500m
- Geldautomat <500m
- Polizei <2.000m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap