

## **Geschäftslokal mit großer Auslagenfläche im Stadtzentrum von Baden - Nähe Grüner Markt**



**Objektnummer: 8473/74**

**Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erzherzog Rainer-Ring
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	36,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 179,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	700,00 €
Kaltmiete	760,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	19,18 €
Betriebskosten:	60,00 €
Heizkosten:	70,00 €
USt.:	166,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Harald Winter

Winter Immobilien & Investments  
Schlossergäßchen 2  
2500 Baden

T +43 664 639 22 01

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









## Objektbeschreibung

Das Mietobjekt im Erdgeschoß besteht aus einem **25m<sup>2</sup> großen Geschäftsraum mit großer Auslagenfläche** und einer Nebenfläche (**Archiv, Lager, Teeküche,..**) mit insgesamt ca. **12m<sup>2</sup>** Nutzfläche. Der Geschäftsraum wurde / wird zur Zeit revitalisiert (neue Elektrotechnik, neue Beleuchtung, neue Oberflächen,..) und befindet sich dementsprechend in einem optisch ansprechenden Gesamtzustand und **steht somit ab sofort für "ihr Business" zur Verfügung.**

Das Geschäftslokal ist vom Erzherzog Rainer Ring sehr gut sichtbar und wird direkt von diesem aus begangen. Das Haus selbst befindet sich in einem guten Gesamtzustand, so wurde erst kürzlich die Hausfassade, das Vordach sowie das Eingangsportal erneuert. In dem Haus befindet sich auch ein großer Friseurladen, ev. sind diesbezüglich je nach beabsichtigter Nutzung des Geschäftslokals Synergien (Kundenkontakte / Empfehlungen) möglich.

Bei Bedarf können noch zusätzliche derzeit noch verfügbare Mietflächen (Lager, Büro oder Wohnraum) in unterschiedlichen Größen angemietet werden.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme - gerne telefonisch unter **0664 / 639 22 01** oder per E-Mail unter **info@immo-winter.at**

### 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 <5.250m

#### Sonstige

Bank <250m  
Geldautomat <250m

Polizei <750m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap