

Inserat ID: 224467

erstellt am : 11.05.2026

Objekttyp: 36

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2416.67€

Straße: Gewerbestraße

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

Thomas Nawara

Tel: +43 664 402 11 14

nawara@badura-immobilien.at

Nutzfläche: 178.04m<sup>2</sup>

## Startklar für Ihren Erfolg | Gewerbeflächen inkl. Büros im Erstbezug



Ab 01.08.2026 - Gewerbeflächen inkl. Büros zur Anmietung verfügbar!

Dieser neue, noch in Fertigstellung, errichtete Gewerbestandort überzeugt durch eine gelungene Kombination aus repräsentativen Büroflächen und funktional gegliederter Nutzfläche im Erdgeschoss ? ideal für Unternehmen, die Effizienz, Qualität und einen professionellen Auftritt vereinen möchten.

Auf rund 178m<sup>2</sup> Gesamtfläche erwartet Sie ein klar strukturiertes Raumkonzept: Im Obergeschoss stehen ca. 57m<sup>2</sup> moderne Büroflächen mit drei hellen, vielseitig nutzbaren Räumen zur Verfügung ? perfekt für produktives Arbeiten und Kundenempfang. Eine Teeküche ergänzt das angenehme Arbeitsumfeld.

Das Erdgeschoss bietet ca. 112m<sup>2</sup>, aufgeteilt in Halle und separate Lagerflächen, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten für Produktion, Logistik oder Gewerbe ergeben. Direkt angrenzend befindet sich zudem eine rund 12m<sup>2</sup> große Terrasse, die sich ideal für Pausen im Freien eignet. Mit einer Hallenhöhe von ca. 4,00m sowie einem Einfahrtstor von ca. 3,80m ist eine komfortable Andienung ? auch für größere Fahrzeuge ? problemlos möglich.

Die hochwertige Ausstattung unterstreicht den modernen Charakter: Photovoltaikanlage, Glasfaseranschluss, energieeffiziente Luftwärmepumpe sowie Bauteilaktivierung für konstante Temperaturen.

Ergänzt wird dies durch Alarmanlage, Starkstromanschlüsse, Wallbox und vorbereitete Klimatisierung. Subzähler ermöglichen zudem flexible Nutzungskonzepte.

Eckdaten kompakt:

Gesamtfläche: ca. 178 m<sup>2</sup>

Büro: ca. 57 m<sup>2</sup>

Halle & Lager: ca. 112 m<sup>2</sup>

Halle (B/L/H): ca. 5,50 / 9,40 / 4,00 m

Torhöhe: ca. 3,80 m

Terrasse (EG): ca. 14 m<sup>2</sup>

1 Parkplatz inkludiert

Weitere Parkplätze am Gelände: EUR 40,- zzgl. USt.

Mietdauer: 10 Jahre

Ein moderner Erstbezug mit durchdachter Flächenaufteilung und nachhaltiger Technik ? ideal für langfristig orientierte Unternehmen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihren neuen Unternehmensstandort ? wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine persönliche Besichtigung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Nutzfläche: 178.04m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 58.8m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2416.67€

Kaution: 8700€

Nebenkosten: 331€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Nawara

Tel.: +43 664 402 11 14

E-Mail: [nawara@badura-immobilien.at](mailto:nawara@badura-immobilien.at)