

Inserat ID: 189849

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 36

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1557.39€

Straße: Erzherzog Rainer-Ring

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Grundfläche: 76.26m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Peter Krammer

Tel: +43 676 31 31 657

anfrage@bestlist.immo

## Attraktives Geschäftslokal in bester Lage!



Zur Vermietung gelangt ein Geschäftslokal in zentraler Lage in Baden!

Nutzen Sie die einzigartige Gelegenheit, ein erstklassiges Objekt zu mieten, das ideal auf die Bedürfnisse Ihres Unternehmens abgestimmt ist.

Das moderne und großzügige Geschäftslokal umfasst rund 76 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Raumauflistung gestaltet sich wie folgt:

- ? Hauptaum 49,91m<sup>2</sup>
- ? Lagerraum (zur Zeit noch nicht räumlich getrennt 4,62m<sup>2</sup>
- ? Lager / Küchenraum 18,33m<sup>2</sup>, WC 3,40m<sup>2</sup>

Optionale Extras: Weitere Lagerräumlichkeit von rund 10m<sup>2</sup> im hinteren Bereich der Liegenschaft verfügbar.

Das Lokal überzeugt durch seine erstklassige Lage mit hervorragender Sichtbarkeit. Die große Schaufensterfront ermöglicht zudem eine optimale Präsentation Ihrer Dienstleistungen oder Produkte.

Die Umgebung bildet das Herzstück der Stadt ? in unmittelbarer Nähe zum Grünen Markt und dem Casino Baden. Dadurch fällt Ihr Geschäft sofort sowohl Fußgängern als auch Autofahrern ins Auge.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden sich in direkter Umgebung. Dank der sehr guten Verkehrsanbindung ist das Geschäftslokal schnell und bequem erreichbar; Busverbindungen sowie der Bahnhof liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Nutzen Sie diese besondere Gelegenheit und kontaktieren Sie uns noch heute!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.  
Infrastruktur / Entfernung  
Gesundheit  
Arzt  
&lt;250m Apotheke &lt;250m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;2.000m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;250m Höhere Schule  
&lt;8.250m Universität &lt;9.250m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;5.250m Sonstige  
Bank &lt;250m Geldautomat  
&lt;250m Polizei &lt;750m Post &lt;500m Verkehr  
Bus &lt;250m Bahnhof  
&lt;500m Autobahnanschluss &lt;4.250m Straßenbahn &lt;500m Flughafen  
&lt;5.250m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 76.26m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befeuerung: Gas,  
hwbwert: 59m<sup>2</sup>  
hwbklass: Cm<sup>2</sup>  
fgeewert: 0.82m<sup>2</sup>  
fgeeklass: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1557.39€

Nebenkosten: 189.93€

## Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Krammer

Tel:: +43 676 31 31 657

E-Mail: [anfrage@bestlist.immo](mailto:anfrage@bestlist.immo)