



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 189849

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 36

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1557.39€

Straße: Erzherzog Rainer-Ring

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Peter Krammer

Tel: +43 676 31 31 657

[anfrage@bestlist.immo](mailto:anfrage@bestlist.immo)

Grundfläche: 76.26m<sup>2</sup>

### Geschäftslokal - frequentiert & gut Sichtbar - Nähe Casino Baden



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 Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

? Hauptraum 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 / Entfernungen  
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

Befuerung: Gas,

hwbwert: 59m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.82m<sup>2</sup>

fgeeklasse: 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)