

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>

### 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 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 Denkanatz 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;500m	Schulen
&lt;500m	Schule
&lt;500m	Kindergarten
&lt;250m	Höhere Schule
&lt;8.250m	Universität
&lt;9.250m	Nahversorgung
&lt;250m	Supermarkt
&lt;250m	Bäckerei
&lt;500m	Einkaufszentrum
&lt;5.250m	Sonstige
&lt;250m	Bank
&lt;250m	Geldautomat
&lt;250m	Polizei
&lt;750m	Post
&lt;500m	Verkehr
&lt;250m	Bus
&lt;500m	Bahnhof
&lt;4.250m	Autobahnanschluss
&lt;500m	Straßenbahn
&lt;5.250m	Flughafen

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