

Inserat ID: 233179

erstellt am : 19.06.2026

Objekttyp: 36

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2416.67€

Straße: Gewerbestraße

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

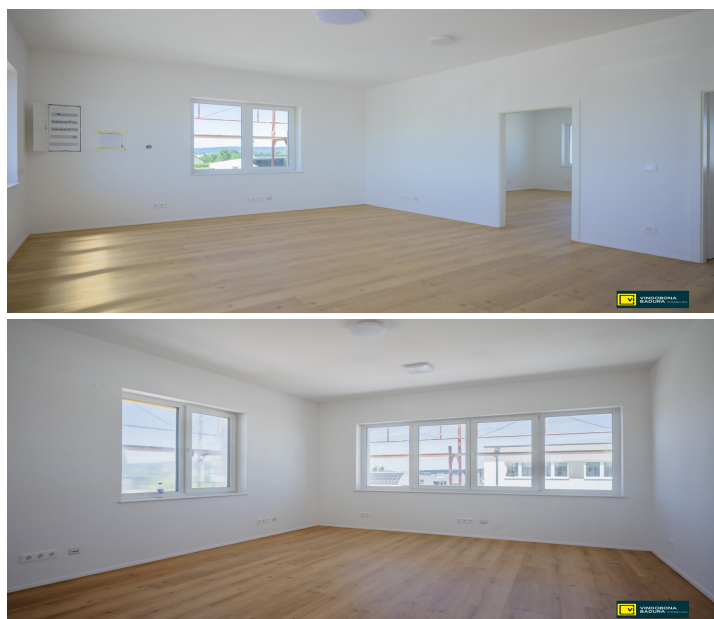
Thomas Nawara

Tel: +43 664 402 11 14

nawara@badura-immobilien.at

Nutzfläche: 177.11m²

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 177m² Gesamtfläche erwartet Sie ein klar strukturiertes Raumkonzept: Im Obergeschoss stehen ca. 72m² 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. 96m², aufgeteilt in Halle und separate Lagerflächen, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten für Produktion, Logistik oder Gewerbe ergeben. Mit einer Hallenhöhe von ca. 4,00 m 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. 177 m²

Büro: ca. 72 m²

Halle & Lager: ca. 96 m²

Halle (B/L/H): ca. 7,05 / 9,40 / 4,00 m

Torhöhe: ca. 3,80 m

1 Parkplatz inkludiert, Teeküchenzeile

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

<1.500m Apotheke <3.000m Klinik <1.500m Krankenhaus

<3.500m Kinder & Schulen Kindergarten <1.000m Schule

<2.500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei <1.750m Einkaufszentrum

<5.500m Sonstige Bank <2.750m Geldautomat <2.000m Post

<3.750m Polizei <1.750m Verkehr Bus <500m Bahnhof

<3.000m Autobahnanschluss <1.250m Straßenbahn <3.250m Flughafen

<2.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 177.11m²

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 58.8m²

hwbklasse: Cm²

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