



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 226134

erstellt am : 18.05.2026

Objekttyp: 38

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:3045€

Straße: Pergerstraße

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Letizia Ogris

Tel: +43 664 925 10 05

anfrage@bestlist.immo

Nutzfläche: 392m²

Grundfläche: 271m²

Attraktives Zinshaus mit Gewerbefläche und Wohnmöglichkeit in bester Lage!



In zentraler Lage der Pergerstraße in Baden präsentiert sich dieses vielseitige Zinshaus als ideale Kombination aus Gewerbe und Wohnen. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre flexible Nutzbarkeit und bietet zahlreiche Möglichkeiten, dank der ausgezeichneten Sichtbarkeit und guten Erreichbarkeit.

Eine großzügige und gut nutzbare Auslage an der Vorderseite des Hauses sorgt für optimale Sichtbarkeit und unterstreicht die Attraktivität des Objekts für gewerbliche Nutzung. Hier befindet sich ebenfalls der Haupteingang, der direkt in das ca. 130 m² große Erdgeschoss führt. Diese

Fläche eignet sich ideal als Geschäftsfläche und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich ist das EG mit einem Badezimmer inklusive Dusche sowie einer separat angeordneten Toilette ausgestattet.

Über das zentral gelegene Stiegenhaus sind sämtliche Geschosse bequem und angenehm erreichbar.

Das OG bietet dank seiner Raumaufteilung besonders flexible Nutzungsmöglichkeiten: Es besteht die Möglichkeit, zwei separate Wohneinheiten zu schaffen oder die gesamte Etage als großzügige Einheit zu nutzen ? sei es für privates Wohnen, als Büro oder als erweiterte Arbeitsfläche. Ein besonderes Highlight ist der große Balkon, der sich über die gesamte Vorderseite des Hauses erstreckt und zusätzlichen Freiraum schafft.

Darüber hinaus verfügt die Immobilie über reichlich Stauraum. Der ca. 135 m² große Rohdachboden bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, während der ca. 46,60 m² große Keller zusätzlichen Platz für Lagerung und Organisation bietet.

Highlights im Überblick

- * Zinshaus mit gemischter Nutzung (Gewerbe & Wohnen)
- * Großzügige Gewerbefläche im EG ? ideal für Geschäftslokal, Büro oder Dienstleistungsbetrieb
- * Wohnbereich im OG
- * Großer Dachboden mit zusätzlichem Ausbau- oder Nutzungspotenzial
- * Keller sowie separater Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- * Zentrale Lage in der Pergerstraße, Baden
- * Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ? Eigennutzung, Vermietung oder langfristige Investition

Beschreibung der Geschosse

EG ? ca. 130 m²

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Gewerbefläche, die sich ideal für ein Geschäftslokal, Büro oder einen Dienstleistungsbetrieb eignet. Die gute Sichtbarkeit sowie die zentrale Lage schaffen optimale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Unternehmensstandort.

OG ? ca. 127 m²

Im Obergeschoss befindet sich eine Wohneinheit, die komfortables Wohnen direkt am Standort ermöglicht. Die Kombination aus Arbeiten und Wohnen unter einem Dach bietet besonderen Mehrwert und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Es besteht ebenfalls die Möglichkeit zwei getrennte Wohneinheiten zu schaffen.

Dachboden ? ca. 135 m²

Der weitläufige Dachboden eröffnet zusätzliche Nutzungsreserven und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Keller ? ca. 46,60 m²

Der Keller sorgt für ausreichend Stauraum und ergänzt das großzügige Platzangebot des Hauses optimal.

Fazit

Dieses attraktive Objekt überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und seine ausgezeichnete Lage. Ob zur Eigennutzung, als Anlageobjekt oder als Kombination aus Gewerbe und Wohnen ? hier bietet sich eine seltene Gelegenheit mit großem Potenzial.

Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden 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
<250m Apotheke <250m Klinik <250m Krankenhaus <2.000m Kinder
< Schulen
Schule <250m Kindergarten <500m Höhere Schule
<8.500m Universität <9.500m Nahversorgung
Supermarkt <250m Bäckerei
<250m Einkaufszentrum <5.250m Sonstige
Bank <250m Geldautomat
<250m Polizei <750m Post <500m Verkehr
Bus <250m Bahnhof
<500m Autobahnanschluss <4.000m Straßenbahn <500m Flughafen
<5.250m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 271m²

Nutzfläche: 392m²

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 261.1m²

hwbklasse: Gm²

fgeewert: 3.38m²

fgeeklasse: Fm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 3045€

Nebenkosten: 275€

Kontaktinformationen

Vorname: Letizia

Nachname: Ogris

Tel.: +43 664 925 10 05

E-Mail: anfrage@bestlist.immo