# Attraktives Geschäftslokal in Baden

Außenansicht

**Objektnummer: 6430/143**

**Eine Immobilie von BAG Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Einzelhandel |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2500 Baden |
| **Nutzfläche:** | 24,00 m² |
| **WC:** | 1 |
| **Kaltmiete (netto)** | 600,00 € |
| **Kaltmiete** | 710,54 € |
| **Miete / m²** | 25,00 € |
| **Betriebskosten:** | 106,89 € |
| **Sonstige Kosten:** | 3,65 € |

**Provisionsangabe:**

2.557,94 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Jakob Baierl**

"VIVU Financial Consulting Group" eine Initiative der BAG Consulting GmbH
Währinger Straße 174 / 10-11
1180 Wien

T +43 1 997 055
H +436603452343

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

DALTON
NEUERÖFFNUNG
[Wellness:Pure]
massage

[We

# Objektbeschreibung

Entdecken Sie das perfekte Geschäftslokal im Herzen von Baden – eine Stadt, die für ihre charmante Altstadt und hervorragende Infrastruktur bekannt ist. Dieses attraktive Geschäftslokal mit einer Fläche von 24 m² bietet Ihnen die ideale Plattform, um Ihr Geschäft zum Blühen zu bringen.

Die monatliche Miete von nur 710,54 € macht dieses Angebot besonders attraktiv für Start-ups, Einzelunternehmer oder etablierte Geschäfte, die ihre Präsenz in einer lebendigen Gemeinde ausbauen möchten.

Die Lage spricht für sich: Umgeben von wichtigen Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, einer Klinik sowie Schulen und Kindergärten, profitieren Sie von einer hohen Fußgängerfrequenz und einer breiten Zielgruppe. Die Nähe zu Supermärkten und Bäckereien sorgt dafür, dass Ihre zukünftigen Kunden immer in der Nähe sind und möglicherweise auch einen Besuch in Ihrem Geschäft einplanen.

Kostenaufstellung:

Miete = € 600,-

Betriebskosten = € 77,15

Heizkosten = € 29,74

Wasser = € 3,65

Gesamtmiete = € 710,54 (Vermietung erfolgt USt-frei)

Nutzen Sie die Chance, in einer der schönsten Städte Niederösterreichs Fuß zu fassen und profitieren Sie von einem Standort, der sowohl für Sie als auch für Ihre Kunden eine ideale Anlaufstelle darstellt.

Zögern Sie nicht, sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen zu lassen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Potentialität dieser Immobilie überzeugen!

Mit freundlichen Grüßen

Akad. Vkfm.

Jakob Baierl, MSc.

Geschäftsführer

VIVU Financial Consulting Group

eine Initiative der BAG Consulting GmbH

Währinger Straße 174/10-11

1180 Wien

T: +43 660 345 23 43

E: office@vivu.at

W: www.vivu.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <9.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m

Polizei <1.000m
Post <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap