

**Halle mit extra Lagerfläche und 3 Büros - Erstbezug,
technische Top-Ausstattung - PV-Anlage!**



Objektnummer: 16281

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	167,81 m ²
Lagerfläche:	86,61 m ²
Bürofläche:	73,28 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,50 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	2.040,00 €
Kaltmiete	2.429,00 €
Betriebskosten:	354,00 €
USt.:	435,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttonomatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



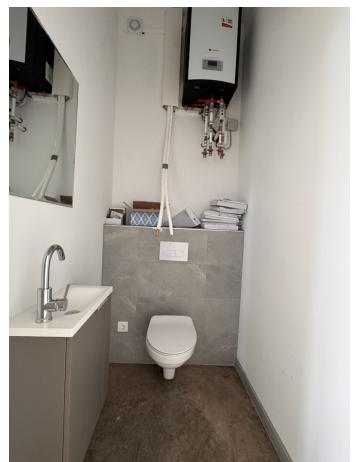
Wolfgang Schoiswohl

Alexander Ringsmuth
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43664 3455667
H +43664 3455667

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

ermin zur







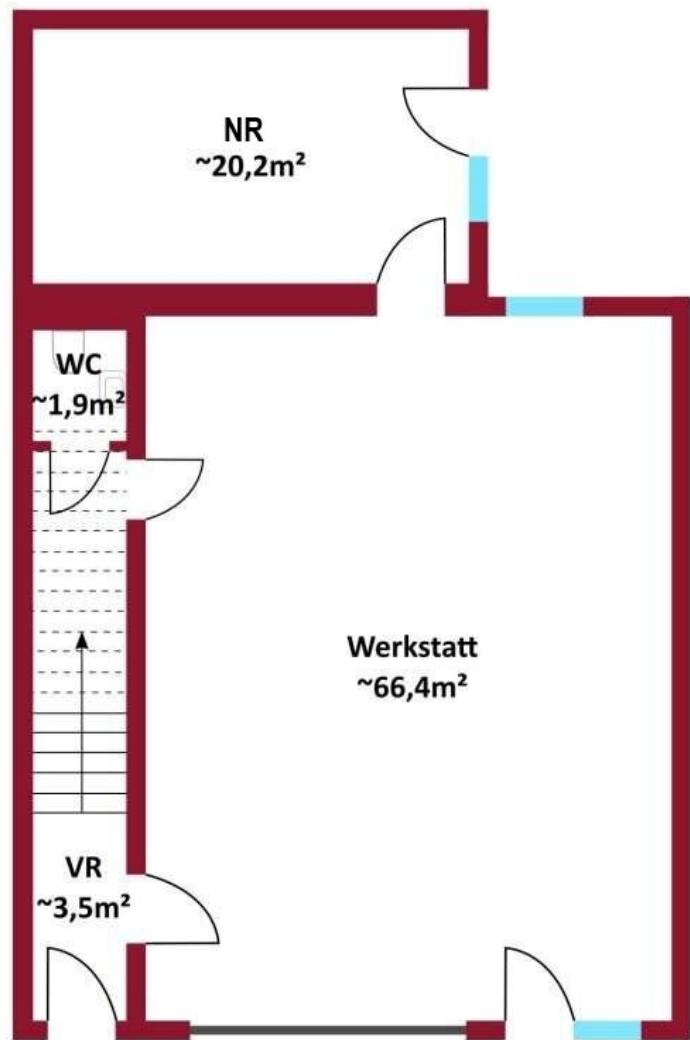


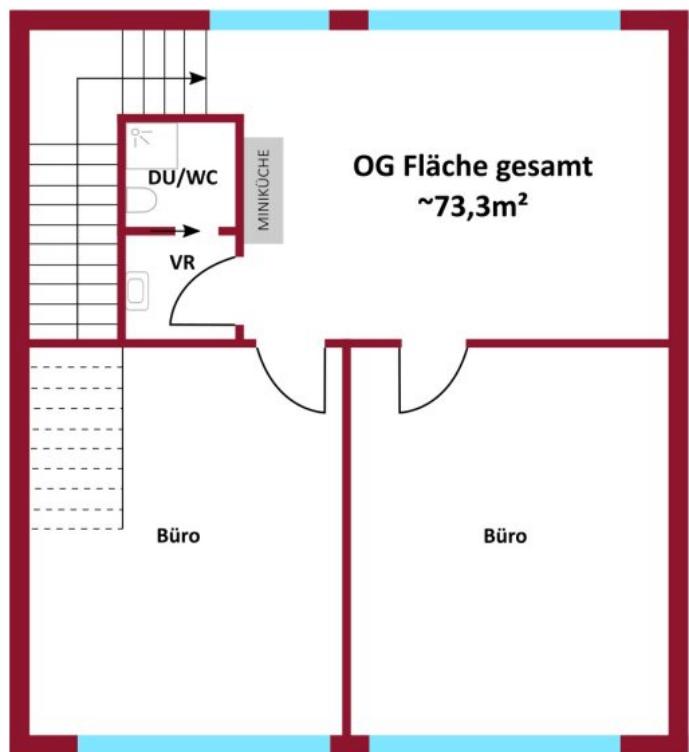












Objektbeschreibung

Dieser neu errichtete Gewerbebetrieb, bestehend aus einer Etage mit drei hellen Büroräumen, einer kleinen Teeküche und einer Werkstatt/ Lagerräumen darunter bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Arbeitsumfeld und hoher Funktionalität für Ihre Firma. Mit einer großzügigen Gesamtfläche von 167 m² ist dieses Objekt die ideale Wahl für Unternehmen, die Wert auf Qualität und Lage legen. Zusätzlich ist eine kleine Terrasse vorhanden, wo Ihre Mitarbeiter Ihre Pause verbringen können.

Der Erstbezug garantiert Ihnen einen frischen Start in eine neue Ära Ihrer Geschäftstätigkeit. Die drei hellen und freundlichen Büroräume im Obergeschoss bieten Ihnen ausreichend Platz für kreative Ideen, produktive Meetings und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung in allen Bereichen:

- Die Photovoltaik-Anlage erzeugt eigenen Strom und hält die Stromkosten dadurch denkbar gering. Sie kann bei Bedarf mit einer Batterie ergänzt werden. (Wechselrichter ist vorhanden).
- Die technische Ausstattung ist auf 1 A Standard: Dank der DV- und EDV-Verkabelung (Glasfaser) sind Sie bestens für die digitale Zukunft gerüstet.
- Die Luftwärmepumpe sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung. Durch die Bauteilaktivierung in der Halle sind konstante Temperaturen auch in der Halle möglich, auch wenn das elektrische Rolltor öfters geöffnet werden muss.
- Der strapazierfähige Kunststoffboden in Holzoptik im Bürobereich sorgt für eine ansprechende Raumatmosphäre und ist gleichzeitig pflegeleicht.
- Die moderne Teeküche bietet Platz für die Zubereitung von Snacks und Getränken, während eine Dusche für den nötigen Komfort nach einem aktiven Arbeitstag sorgt. Auch im Erdgeschoss ist ein WC mit Waschbecken vorhanden.
- Die Raumhöhe beträgt 4 m (EG/Halle) bzw. 3 m (Büros im OG). Hochregale finden somit gut Platz und ein Stapler kann ohne Barriere aus- und einfahren.
- Die integrierte Alarmanlage sorgt für Sicherheit und ein gutes Gefühl.

- Eine Wallbox
- ein frostfester Wasseranschluss beim Eingangstor
- drei Starkstromanschlüsse in der Halle vorhanden
- Klimaanlagen wurden vorbereitet.
- Es sind Subzähler (Wasser und Strom) für EG und OG vorhanden. Daher ist auch eine Untervermietung der Werkstatt oder der Büroräume möglich.

Ein Auto kann auf dem Parkplatz vor dem Eingang parken. Weitere Parkplätze an der Straße sind ebenfalls ausreichend vorhanden. (Selbstverständlich könnte auch in der Halle direkt geparkt werden, sollten Sie die Lagerflächen nicht zur Gänze benötigen).

Die Lage könnte nicht besser sein. Sie erreichen die Halle von der Autobahnabfahrt Baden sowie Bad Vöslau in ca. 5 Minuten. Durch die Lage im Gewerbegebiet an der B17 ist die Erreichbarkeit auch für Ihre Zulieferer bestens gegeben. **Ein LKW kann vor der Halle wenden.**

Doch auch die gute Verkehrsanbindung durch Busverbindungen ermöglicht Ihren Mitarbeitern und Kunden eine bequeme Anreise.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen dieses schöne Immobilie persönlich und übermittle Ihnen noch weitere Informationen.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Wolfgang Schoiswohl

wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Tel.: 0664 345 56 67

Alexander Ringsmuth GmbH

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <2.000m
Post <4.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <3.500m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap