

**5% Rendite, unbefristetes Anlageobjekt in Baden**



**Objektnummer: 6352/2589**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | BadenerStraße         |
| Art:                          | Einzelhandel          |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 2500 Baden            |
| Zustand:                      | Teil_vollrenoviert    |
| Alter:                        | Neubau                |
| Nutzfläche:                   | 250,00 m²             |
| Gesamtfläche:                 | 250,00 m²             |
| Lagerfläche:                  | 177,00 m²             |
| Verkaufsfläche:               | 73,00 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | F 236,10 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,43                |

## Ihr Ansprechpartner



### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 677 61510881  
H +4367761616848

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

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine vollständig vermietete Gewerbeimmobilie bestehend aus einem Geschäftslokal mit angeschlossener Lagerfläche und zwei KFZ-Stellplätzen im Innenhof. Die Gesamtnutzfläche beträgt rund 296 m<sup>2</sup> und teilt sich in ca. 73 m<sup>2</sup> Verkaufs- bzw. Geschäftsfläche sowie ca. 177 m<sup>2</sup> Lagerfläche auf.

Das Objekt ist unbefristet an ein Unternehmen vermietet und generiert sofort laufende Einnahmen, wodurch es sich ideal als stabiles Anlageobjekt eignet. Der jährliche HMZ beträgt derzeit rund € 18.000,00, was einer attraktiven Rendite von etwa 4.5% entspricht. Eine Indexierung des Mietvertrages sorgt zusätzlich für langfristige Wertstabilität.

Die Liegenschaft befindet sich in gepflegtem Zustand. Fassaden- und Schaufensterarbeiten werden aktuell umgesetzt. Dank der frequentierten Lage, der bestehenden Vollvermietung sowie der attraktiven Rendite stellt dieses Objekt eine interessante Investitionsmöglichkeit für Anleger dar, die Wert auf stabile Cashflows und nachhaltige Vermietbarkeit legen.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: [+43 676 7570692](tel:+436767570692)

Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.250m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.750m  
Höhere Schule <7.750m  
Universität <7.750m

#### Nahversorgung

Supermarkt <2.250m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <2.250m  
Autobahnanschluss <5.250m  
Straßenbahn <2.250m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap