

**| KLIMATISIERT | TOP LAGE | 6 METER AUSLAGENFRONT
|**



Objektnummer: 1144639

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaiser Franz-Ring
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1967
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Nutzfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	C 73,92 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	180,99 €
Heizkosten:	78,36 €
USt.:	51,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicolas Putzler

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

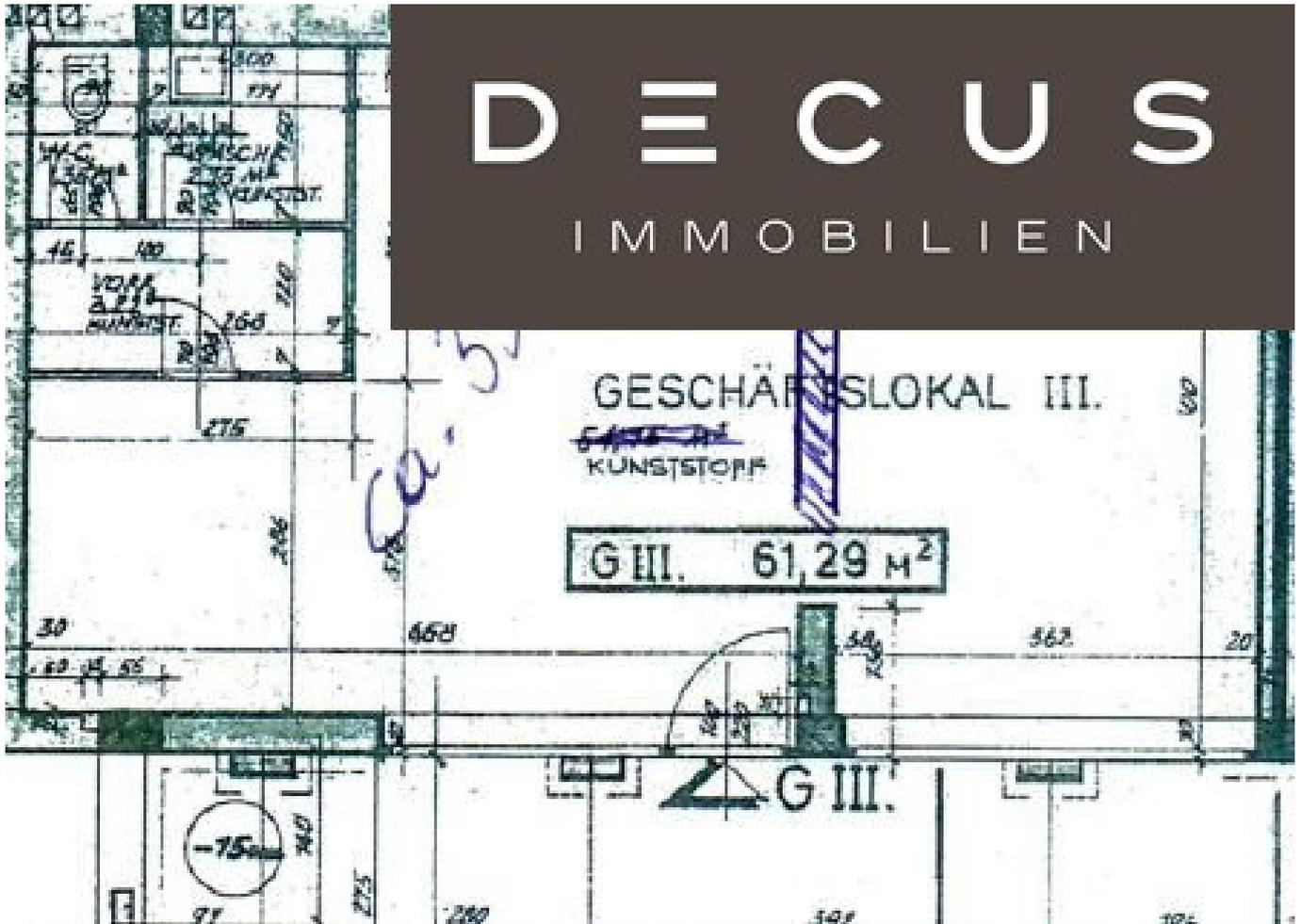






DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Geschäftslokal in Toplage zu verkaufen – 61 m² Nutzfläche, vielseitig nutzbar, derzeit in 2 Einheiten geteilt

Informationen zum Objekt und Ausstattung:

Dieses modern ausgestattete Geschäftslokal mit ca. 61 m² Nutzfläche bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Investoren oder Unternehmer, die nach einem vielseitig nutzbaren Gewerberaum suchen. Die Immobilie verfügt über zwei separate Einheiten, die mit wenig Aufwand miteinander verbunden werden können. Zudem überzeugt sie durch zwei Eingänge und eine attraktive Auslagenfront von ca. 6 m, die optimale Sichtbarkeit und Werbewirksamkeit garantiert.

Geschäftslokal 1:

- Neu ausgestattet und saniert
- Nutzfläche: ca. 35 m²
- Büro mit Klimaanlage
- Glasportal
- Offener Besprechungsraum, Arbeitsbereich mit Teeküche
- Kleiner Vorraum mit Handwaschbecken
- Separate Toilette

Geschäftslokal 2:

- Verkaufsraum mit ca. 25 m² Nutzfläche
- Auslagenfront
- Offene Teeküche mit Kühlschrank und Geschirrspüler
- Separate Toilette

Raumaufteilung:

- **Geschäftslokal 1:**
Dieses Geschäftslokal bietet ca. 35 m² und ist modern und funktional gestaltet. Der offene Besprechungsraum eignet sich ideal für Kunden- oder Teamgespräche. Im angrenzenden Arbeitsraum befindet sich eine kleine Teeküche, die mit einem Vorraum und einer separaten Toilette ergänzt wird. Das Büro ist mit einer Klimaanlage und einer großen Glasfront ausgestattet und bietet somit eine angenehme und repräsentative Arbeitsumgebung.
- **Geschäftslokal 2:**

Das zweite Geschäftslokal umfasst ca. 25 m² und verfügt über eine großzügige Auslagenfront, die es für Verkauf oder Ausstellungen ideal macht. Auch hier findet sich eine offene Teeküche, ausgestattet mit Kühlschrank und Geschirrspüler, sowie eine separate Toilette.

Die beiden Einheiten lassen sich problemlos zusammenführen, sodass ein großzügiges Gesamtgeschäftslokal entsteht.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer hervorragenden Lage mit ausgezeichnete Infrastruktur. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich öffentliche Verkehrsmittel sowie die beliebte **Fußgängerzone, die hohe Kundenfrequenz nahelegt**. Diese zentrale Lage bietet eine erstklassige Erreichbarkeit und macht das Geschäftslokal zu einem attraktiven Standort für verschiedenste Geschäftszweige.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und erwerben Sie ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal in einer begehrten Lage!

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei

Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <8.250m
Universität <9.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <750m
Post <750m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap