

Exklusives Neubau - Geschäftslokal in frequentierter Lage - Baden

Objekt: MK-25-229 • 2500 Baden
549.000,00 €



3D MANUFAKTUR

Daten im Überblick

ImmoNr.	MK-25-229	Fahrstuhl	Personenaufzug
Objektart	Büro/Praxen	Kabel Sat TV	Ja
Objekttyp	Bürofläche	Abstellraum	Ja
Nutzungsart	Gewerbe	Baujahr	2025
Vermarktungsart	Kauf	Zustand	Erstbezug
PLZ	2500	HWB	30,7 kWh/(m ² a)
Ort	Baden	Klasse HWB	B
Nutzfläche	88 m ²	fGEE	0,73
Anzahl Balkone	9,37	Klasse fGEE	A
Anzahl Terrassen	1	Kaufpreis	549.000,00 €
Boden	Parkett	Kaufpreis pro qm	6.227,31 €
Befeuerung	Gas	Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Heizungsart	Fußbodenheizung		

Beschreibung

Top 1 – Geschäftslokal im Projekt „Stadtwohnungen Baden – Wohnen im Park“, Baden bei Wien

Adresse:

Conrad-von-Hötzendorf-Platz, 2500 Baden

Einheit:

Top 1 – Erdgeschoss, Straßentrakt

Nutzfläche:

ca. 88,81 m²

Freifläche:

Terrasse ca. 9,37 m²

Preis:

€ 549.000

Beschreibung:

Das attraktive Geschäftslokal Top 1 befindet sich im Erdgeschoss des Projekts „Stadtwohnungen Baden – Wohnen im Park“ und bietet eine hervorragende Gelegenheit für vielfältige gewerbliche Nutzungen. Dank der großzügigen Glasfront und der exponierten Lage ist eine sehr gute Sichtbarkeit und Kundenfrequenz gegeben. Der helle, offene Grundriss ermöglicht eine flexible Raumgestaltung und präsentiert sich modern und einladend.

Flächenaufteilung:

Verkaufsfläche bzw. Geschäftsraum

Nebenräume (z. B. Lager, Teeküche)

Sanitäranlagen für Damen und Herren

Vorraum/Flur

Terrasse zur Nutzung im Außenbereich

Ausstattung:

Hochwertige Ausstattung mit großen Fensterflächen
Fußbodenheizung
Edle Fliesen in den Sanitärbereichen
Dreifachverglaste Fenster für optimale Wärmedämmung
Video-Gegensprechanlage
Lift im Gebäude für barrierefreien Zugang

Zusätzliche Highlights:

Tiefgaragenstellplätze im Haus verfügbar
Moderne Architektur und nachhaltige Bauweise
Hochwertiges Erscheinungsbild zur Stärkung Ihres Unternehmens
Ruhige Wohnlage und dennoch zentrale Lage für beste Erreichbarkeit

Fertigstellung:

Die Fertigstellung des Projekts ist für September 2025 geplant.

Lage:

Das Projekt „Stadtwohnungen Baden – Wohnen im Park“ liegt am Conrad-von-Hötzendorf-Platz in bester Lage von Baden, nur wenige Schritte vom Stadtpark und der Fußgängerzone entfernt. Hier profitieren Sie von einer attraktiven Umgebung, hoher Kundenfrequenz und einem gewachsenen Stadtviertel mit hoher Kaufkraft.

Projekthomepage:

<https://stadtwohnungen-baden.at>

Besichtigungen & Kontakt:

Milan Krenn MBA, akad. IM

Tel: 0664/1930311

E-Mail: krenn@immoagentur-amstetten.at

Impressionen



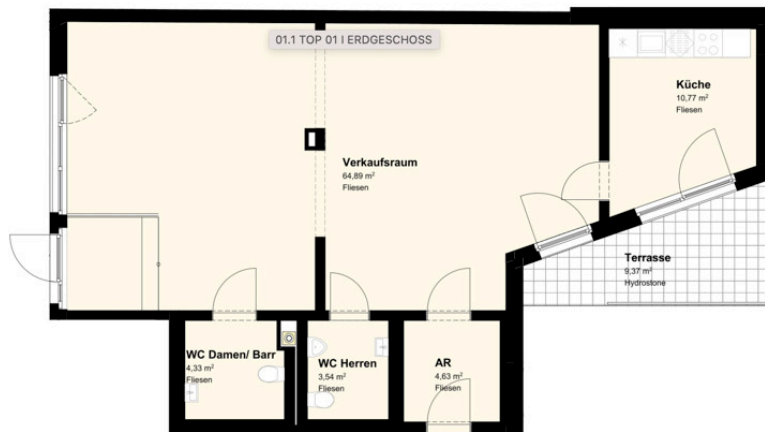




Grundriss

TOP 01 | ERDGESCHOSS

kein Maßstab

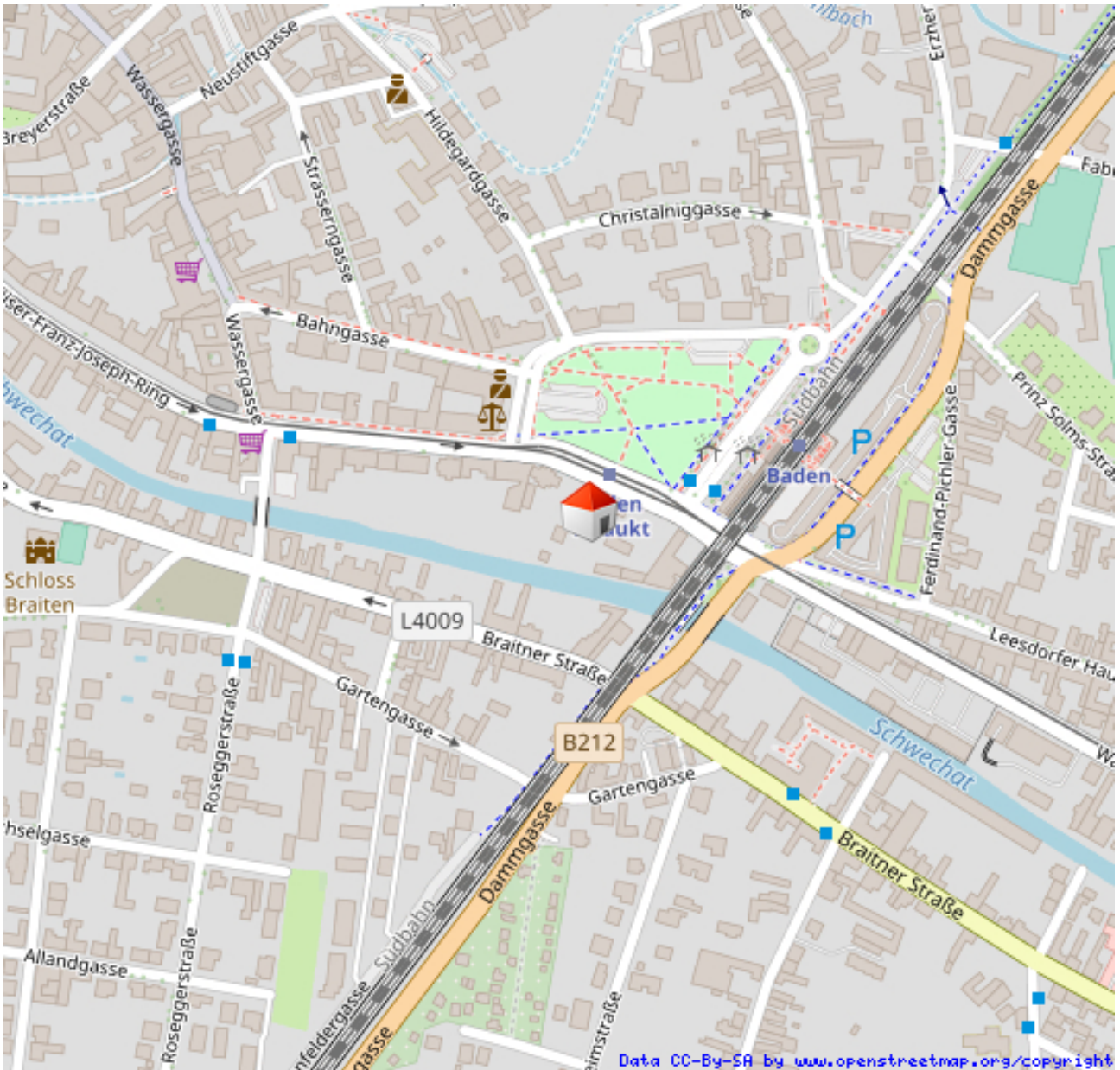


AR	4,63 m ²
WC Herren	3,54 m ²
WC Damen/Barrierefrei	4,33 m ²
Verkaufsraum	64,89 m ²
Küche	10,77 m ²
Summe	88,16 m²
Terrasse	9,37 m ²



ÜBERSICHT (ohne Maßstab)

Lageplan



Lageplan

Ihr Ansprechpartner

Herr Milan Krenn

Bahnhofstraße 25
3300 Amstetten

Mobil: 06641970311

E-Mail: krenn@immoagentur-amstetten.at

Web: www.immoagentur-amstetten.at

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.