

**moderne Bürofläche / Praxis inkl. Terrasse und  
Garagenplätzen nahe Bhf. Mödling**



**Objektnummer: 682**

**Eine Immobilie von SOWO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gabrieler Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	259,28 m²
Bürofläche:	259,28 m²
Zimmer:	3,50
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,42 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.628,20 €
Betriebskosten:	1.013,88 €
USt.:	202,78 €

## Ihr Ansprechpartner

**Walter Adam**

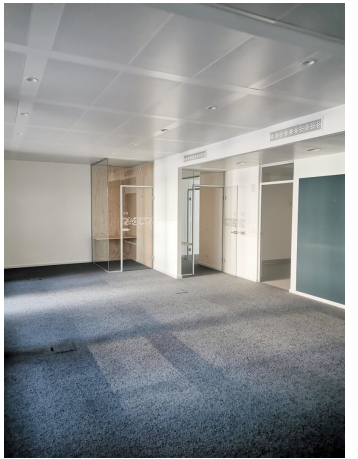
WOHANKA IMMOBILIEN GmbH  
Favoritenstraße 106  
1100 Wien

H 0680/2100750

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



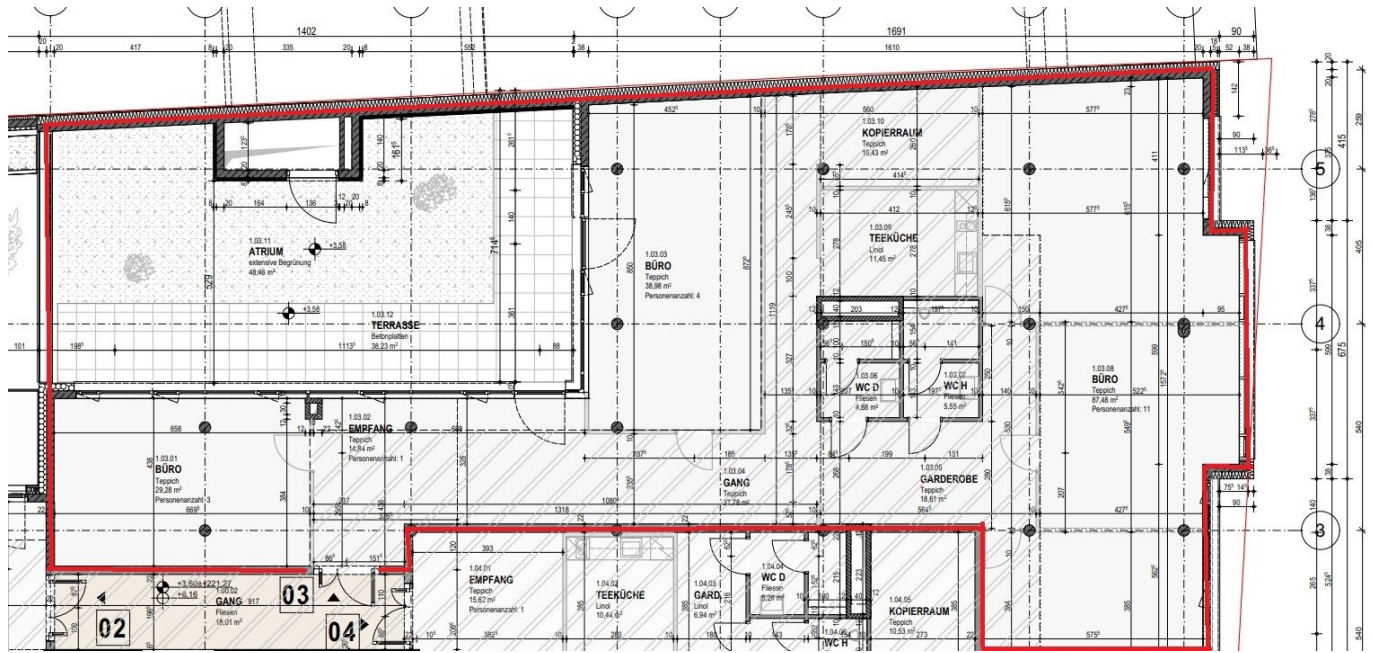














## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese im ersten Stock liegende Büro -/ Praxisfläche nahe dem Bahnhof und dem Landesklinikum Mödling.

Die derzeitige Raumaufteilung besteht aus 2 Büroräumen samt großzügigem Empfang, einem Kopierraum, einem Archiv, einer Teeküche und einer ca. 38m² großen Terrassenfläche.

Durch Trennwände können bis zu 5 Räume geschaffen werden.

Bodensteckdosen samt EDV-Verkabelung vorhanden.

Im Kaufpreis sind 5 Tiefgaragenplätze inkludiert.

**Auf Grund der Nachweispflicht können nur schriftliche Anfragen samt Name und Adresse sowie auch der Angabe des geplanten Geschäftszweigs bearbeitet werden!!**

Für weitere Fragen bzw. der Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Walter ADAM**

**0680/21 00 750**

**office@sowo-immobilien.at**

**www.sowo-immobilien.at**

Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% vom Kaufpreis, zzgl. der gesetzlichen MwSt beträgt.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**



Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m  
Schule <250m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <250m  
Straßenbahn <4.750m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap