

**Attraktive Praxis in Mödling: 102m<sup>2</sup> plus Garagenstellplatz,  
top gepflegt!**



**Objektnummer: 16344**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 44,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,07
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.653,47 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,54 €
<b>Heizkosten:</b>	96,85 €
<b>USt.:</b>	22,30 €

**Provisionsangabe:**

13.284,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marianne Pargan**

Alexander Ringsmuth GmbH

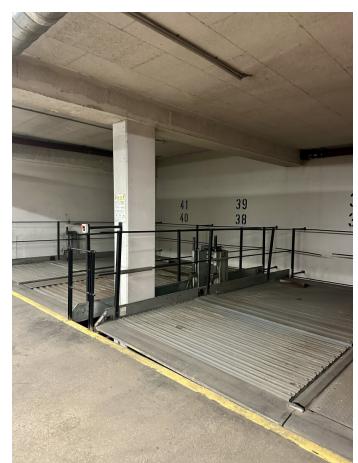
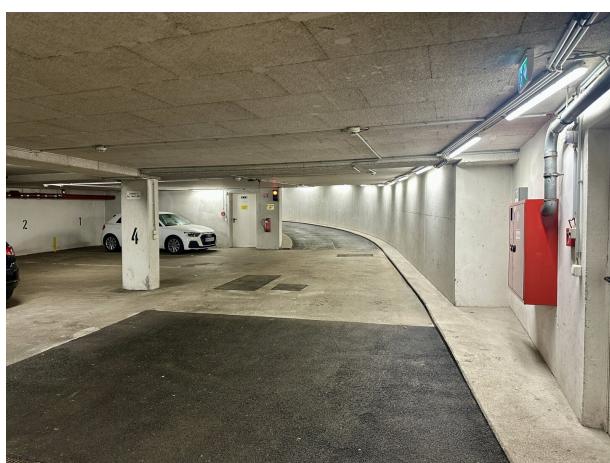
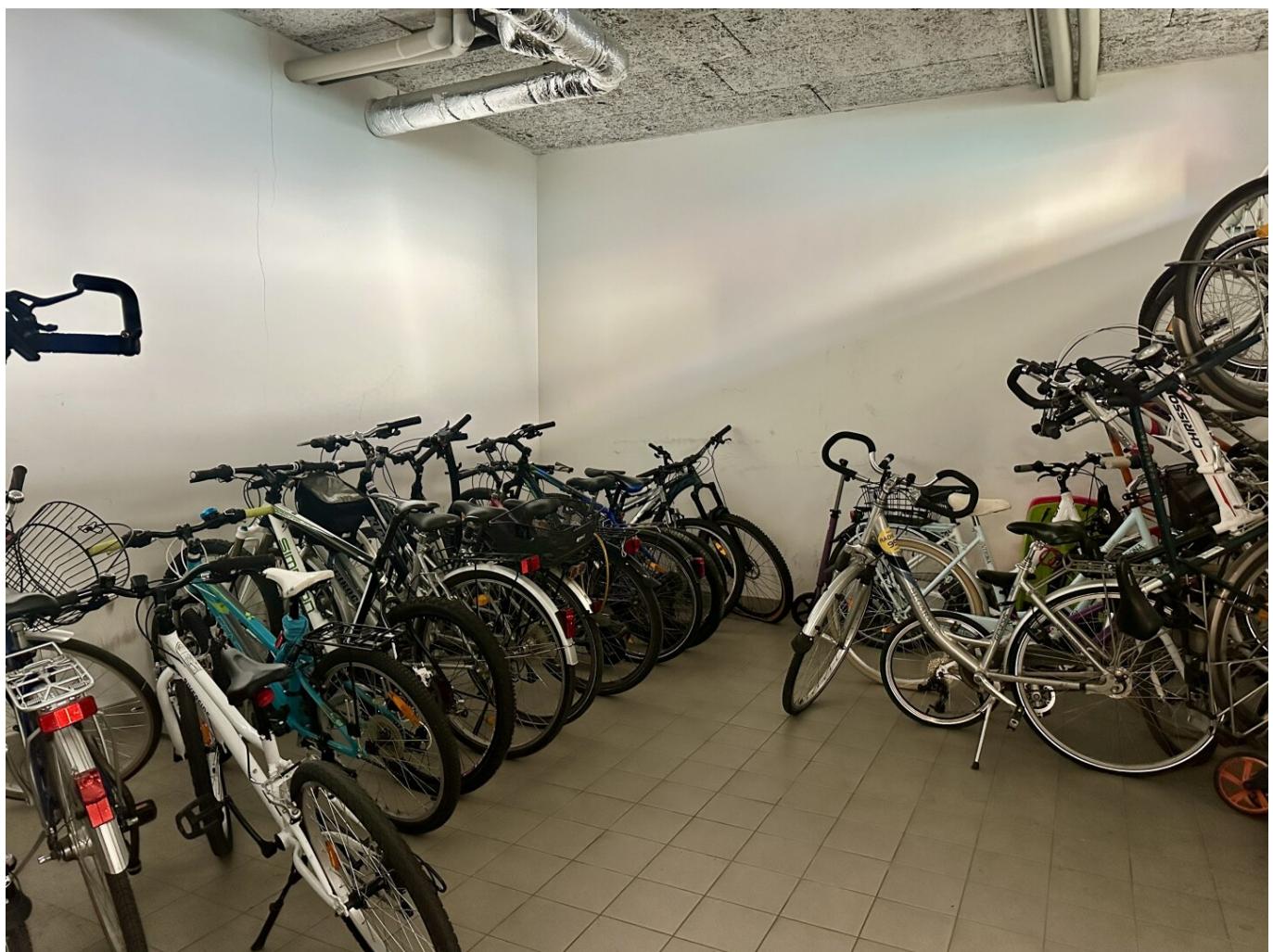


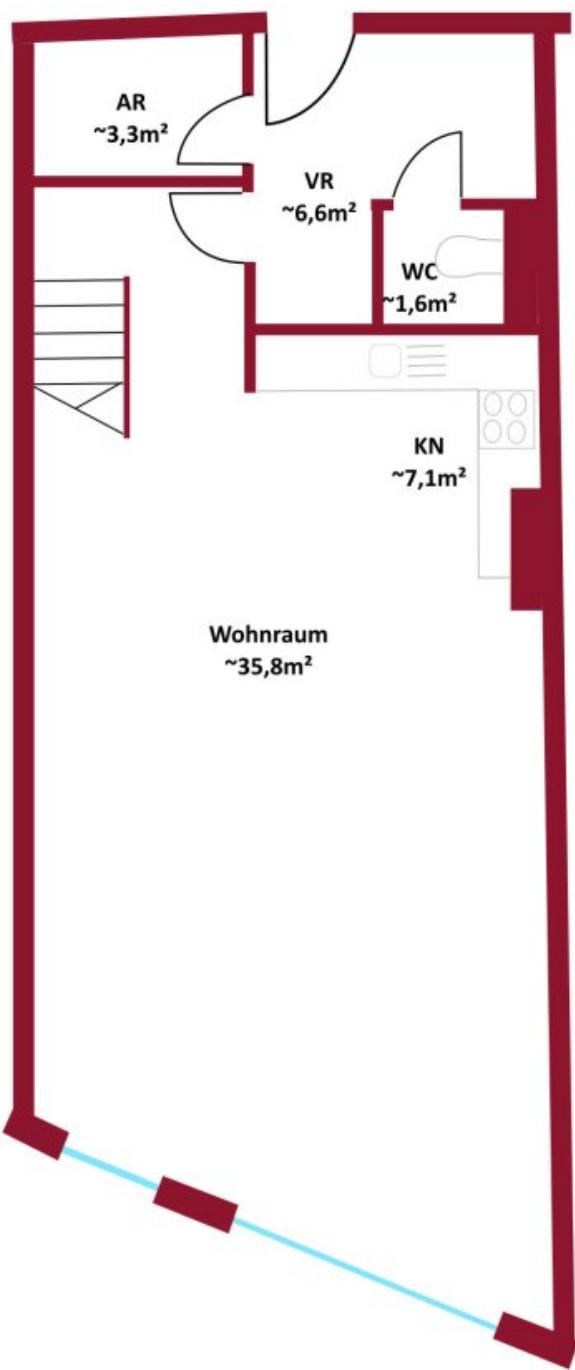


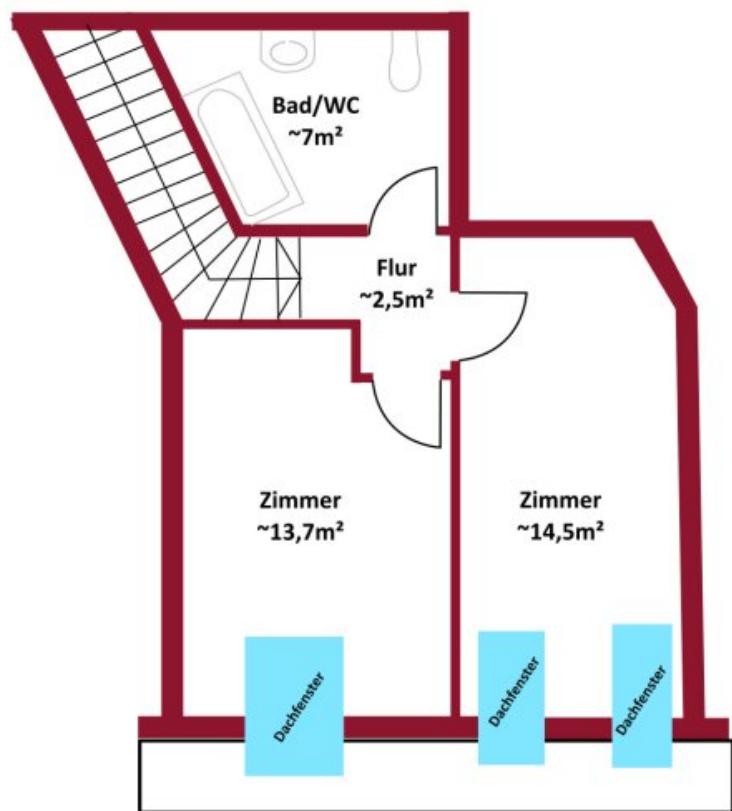












## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Büro- oder Praxisfläche in der charmanten Stadt Mödling, nur wenige Minuten von Wien entfernt. Diese gepflegte Immobilie bietet Ihnen auf großzügigen 102m<sup>2</sup> nicht nur den perfekten Raum für Ihre beruflichen Tätigkeiten, sondern auch eine angenehme Arbeitsatmosphäre, die Kreativität und Produktivität fördert.

Für einen Kaufpreis von 399.000,00 € erhalten Sie eine vielseitig nutzbare Fläche (gewerbliche oder private Nutzung ist möglich) mit drei hellen Zimmern. Ob als Büro, Praxis oder Seminarraum – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die Helligkeit und der Grünblick, die Ihnen und Ihren Klienten/Patienten gleich beim Eintreten ein positives Wohlfühlerlebnis bieten und ein ruhiges und entspanntes Arbeiten zulassen. Der große Beratungs/Seminarraum im unteren Bereich erlaubt auch größere Gruppenmeetings und die kleine Küchenzeile im Raum ermöglicht Ihnen, Snacks für die Kaffeepausen zu kühlen oder warme Getränke zuzubereiten.

Über eine Treppe erreichen Sie zwei weitere große und helle Räume, die jeweils separat zu begehen sind. Somit steht einer Gemeinschaftspraxis nichts im Weg.

Geheizt wird mit Fernwärme.

Die Immobilie verfügt über zwei WCs, ein Badezimmer (mit Badewanne) und einen kleinen Abstellraum. Der Personenaufzug und die Tiefgarage machen den Zugang zu Ihrem neuen Büro oder Ihrer Praxis besonders komfortabel.

Ein Stellplatz (Stapelparker) in der Tiefgarage ist im Preis bereits inkludiert. Das Haus wurde 2002 errichtet. Im Haus sind Wohnungen und mehrere Ärzte Ihre Nachbarn.

Die Nähe zu Mödlings bezaubernder Fußgängerzone und zum Waldrand (fußläufig in 5 Minuten erreichbar) macht diese Lage so attraktiv.

Ein Fahrradraum und ein eigener Kellerraum sind ebenfalls vorhanden. Die gute Verkehrsanbindung durch Buslinien sorgt dafür, dass Sie und Ihre Kunden auch öffentlich unkompliziert anreisen können.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, eine Klinik sowie Schulen und Kindergärten. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls nur einen kurzen Fußweg entfernt.

Diese Büro- oder Praxisfläche in Mödling ist die ideale Wahl für alle, die Wert auf eine zentrale Lage, eine gepflegte Umgebung und eine hervorragende Infrastruktur legen. Nutzen Sie die Möglichkeit und verwirklichen Sie Ihre berufliche Zukunft in dieser ansprechenden Immobilie.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

**Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen diese schöne Wohnung persönlich und übermittle Ihnen noch weitere Informationen.**

**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

**Marianne Pargan**

Akad. Immobilientreuhänderin

**marianne.pargan@ringsmuth.at**

**Tel.: 0676 33 99 170**

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap