

**Gewerbeobjekt in guter Frequenzlage- zusätzlich  
großzügiger Weinkeller möglich**



**Objektnummer: 12287**

**Eine Immobilie von Immobilias Realitäten e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	38,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,72
<b>Kaltmiete (netto)</b>	950,00 €
<b>Kaltmiete</b>	950,00 €
<b>USt.:</b>	190,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

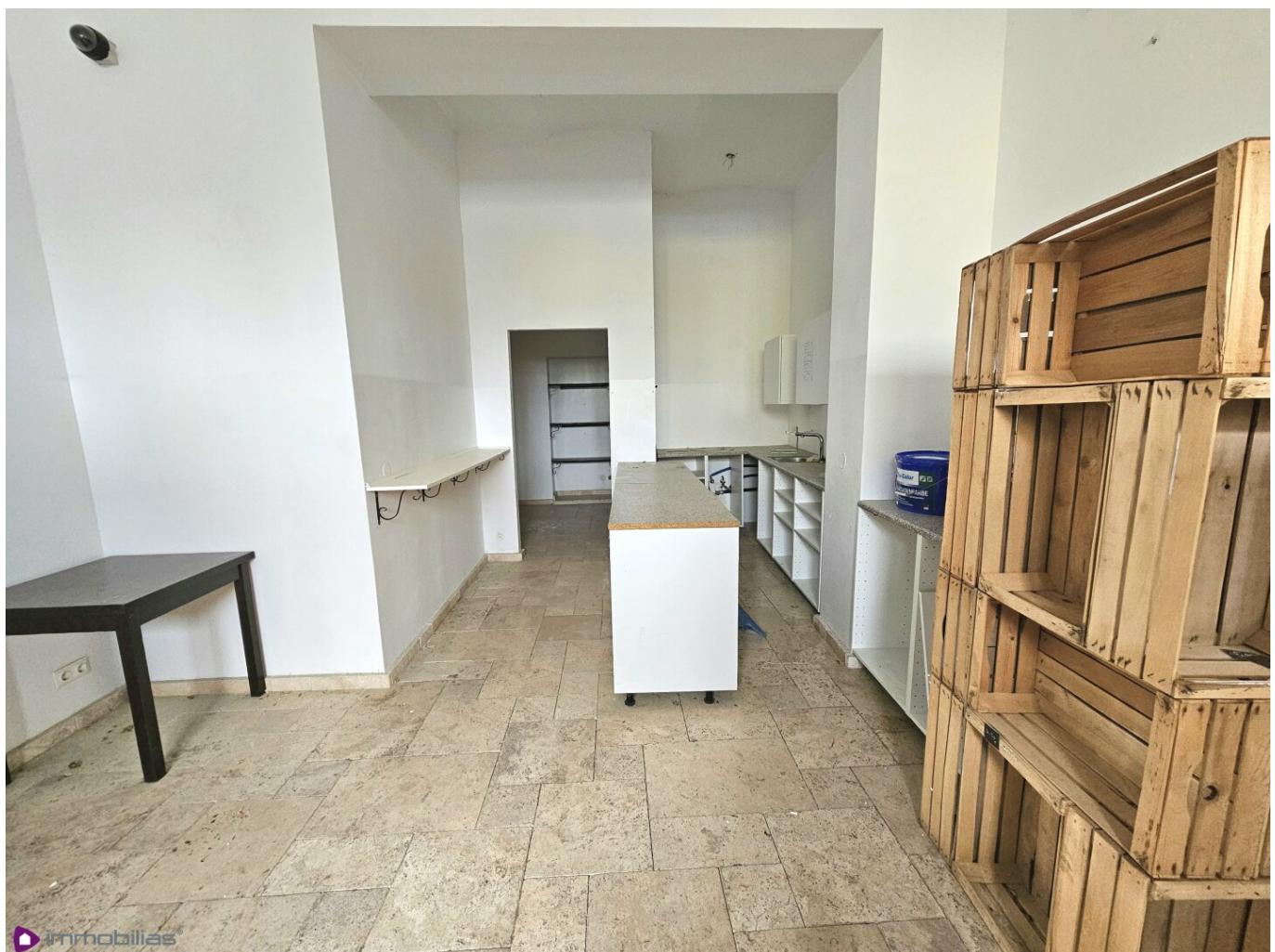
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

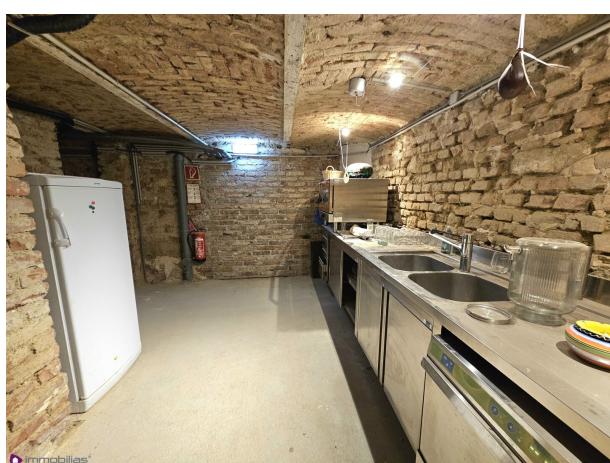
## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Höferstock**

Immobilias Realitäten e.U.  
Heinrich Lefler Gasse 15, Top 1  
A- 1220 Wien

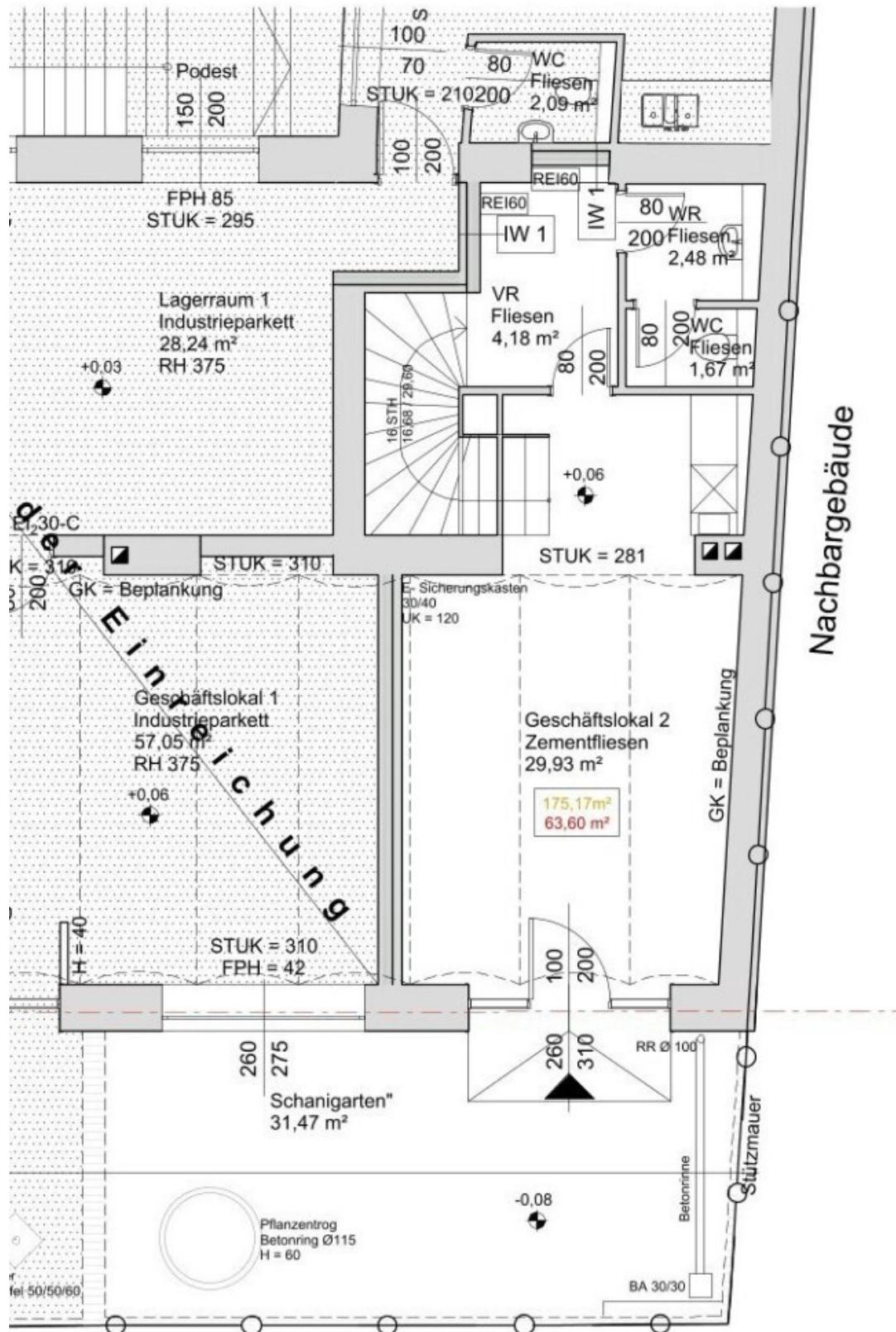


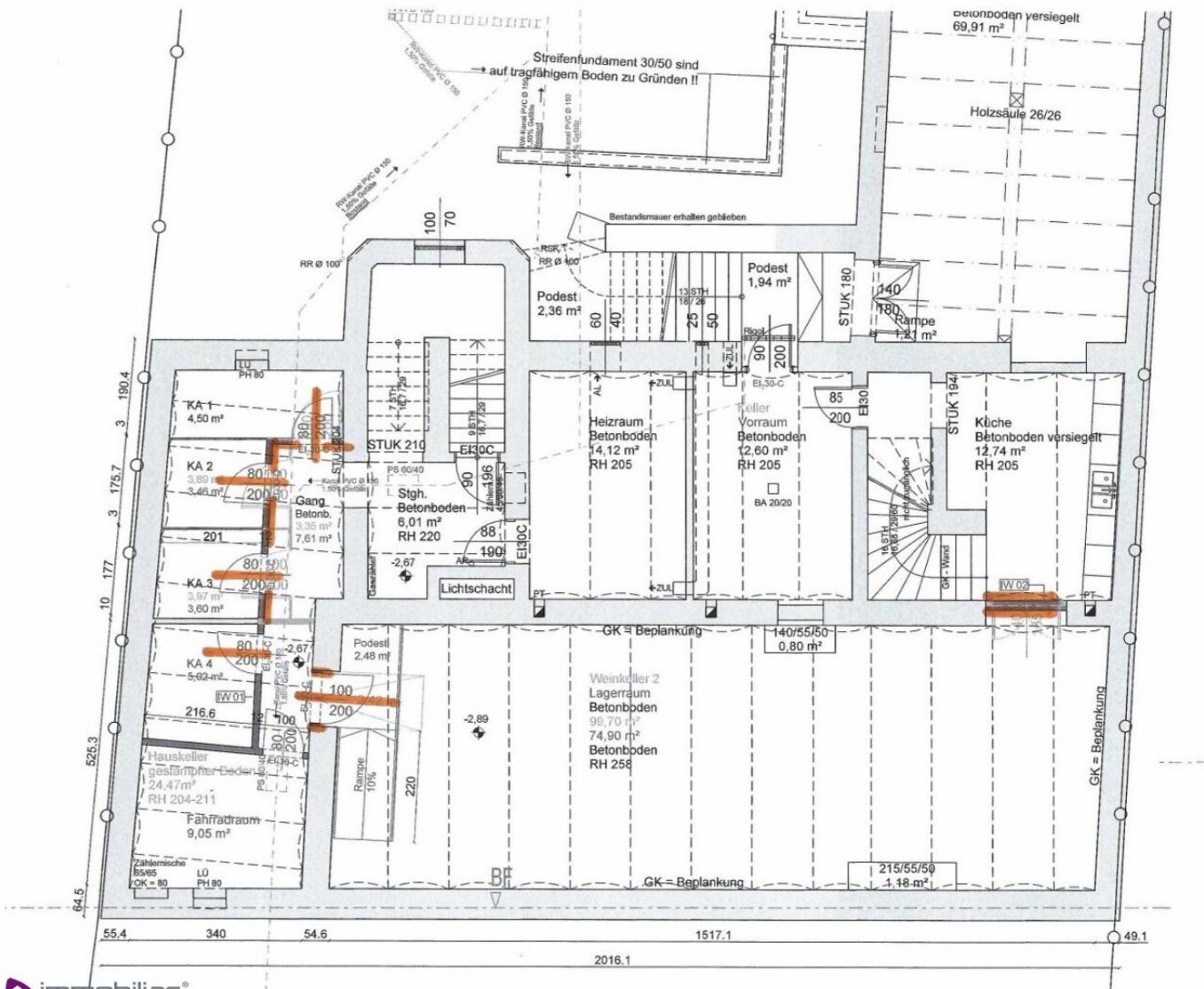




immobiliaris







# **Objektbeschreibung**

## **Planen Sie aktuell eine Geschäftseröffnung und suchen dazu ein passendes Lokal?**

Zur sofortigen Übernahme bereit steht ein gepflegtes Geschäftslokal mit angenehm hoher Raumhöhe und großzügiger Fensterfront in Richtung Straße, welche eine angenehme Lichtatmosphäre mit sich bringt. Es ist in einem sanierten Stilhaus in Mödling gelegen. Sie erhalten ein funktionales und helles Raumangebot, das sich perfekt für verschiedene Geschäftsideen eignet- perfekt als Eisgeschäft, attraktive Verkaufs-/ Präsentationsfläche, Atelier, Vinothek oder dergleichen nutzbar.

Dieses attraktive Geschäftslokal besticht durch seine zentrale Lage und hervorragende Erreichbarkeit

Durch die vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten können Sie hier Ihre Visionen verwirklichen und Ihr Unternehmen zum Blühen bringen!

### **Raumaufteilung Geschäftslokal (siehe Plan anbei):**

großer Verkaufsraum, ca 29,93 m<sup>2</sup>, zu betreten über den straßenseitigen Eingang

kleiner Vorraum, ca 4,18 m<sup>2</sup>

Küchenbereich- eingerichtet mit einer recht einfachen Küche

Waschraum, ca 2,48 m<sup>2</sup>

WC, ca 1,67 m<sup>2</sup>

kleiner Schanigartenbereich vor dem Geschäftslokal, im Ausmaß von ca 12 m<sup>2</sup>

Ausstattung: Gaszentralheizung, einfache Küche verbleibt im Objekt (siehe Bild)

**Mietdauer: 10 Jahre mit Verlängerungsoption mit allfälliger Verlängerungsoption**

**Miete: € 950.- zzgl Ust und anteilige BK**

**Kaution: 3 Bruttomieten**

**Vermittlungshonorar: 3 Bruttomieten zzgl 20% Ust**

## **Übernahme: sofort möglich**

Ein weiteres Highlight ist der Gewölbekeller/ Weinkeller (trocken, kein unangenehmer Geruch), der nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch die perfekte Voraussetzung für Weinliebhaber darstellt. Nutzen Sie diesen besonderen Raum, um exklusive Weine anzubieten oder Ihre eigene Kollektion zu lagern.

Der großzügige Weinkeller/ Gewölbekeller verfügt über eine Gastroküche (eingerichtet) und kann zusätzlich angemietet werden. Dieser Bereich ist sowohl über das Geschäftslokal zu betreten, aber auch vom Gangbereich der Liegenschaft zugängig. Wird nur das Geschäftslokal angemietet, nicht aber der Gewölbekeller so wird der Zugang über das Geschäftslokal geschlossen werden.

## **Raumaufteilung Weinkeller (siehe Plan anbei):**

Gastroküche, ca 12,74 m<sup>2</sup>

anschließender Gewölbekeller, ca 74,90 m<sup>2</sup>

## **Gesamtmiete für das Geschäftslokal und den Weinkeller:**

**Miete netto: € 2000.- zzgl Ust**

**BK: € 161,50.- zzgl Ust**

**Heizung/ WW: € 120.- zzgl Ust (Akonto)**

**Miete warm: € 2 682.- brutto inkl Ust, BK und Heizung/WW**

**Mietdauer: 10 Jahre mit Verlängerungsoption mit allfälliger Verlängerungsoption**

**Kaution: 3 Bruttomieten**

**Vermittlungshonorar: 3 Bruttomieten zzgl 20% Ust**

## **Übernahme: sofort möglich**

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Bushaltestelle sowie den Bahnhof, der eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte ermöglicht. Dies sorgt nicht nur für eine hohe Kundenfrequenz, sondern auch für eine einfache Erreichbarkeit für Ihre Mitarbeiter.

Nutzen Sie die Chance, in dieser aufstrebenden Region präsent zu sein und Ihr Geschäft in einem ansprechenden Umfeld zu etablieren. Vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorteilen dieser einzigartigen Immobilie! Seien Sie der nächste Erfolg in dieser lebendigen Nachbarschaft!

Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

**Andrea Höferstock**

**T: 0699/1 4444 700**

**E: office@immobilias.at**

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage [www.immobilias.at](http://www.immobilias.at)

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.**

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

**!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!**

**(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte  
Richtlinie-Umsetzungsgesetz)**

Alleine durch die Unterrichtung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

**Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

*Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht*

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

*Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausführungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

*Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <500m  
Straßenbahn <5.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap