

**Attraktives, vermietetes Geschäftslokal in Mödling - 5%  
BAR**



**Objektnummer: 311033**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neudorfer Straße
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	127,41 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 297,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	480.000,00 €
Betriebskosten:	229,34 €
USt.:	22,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

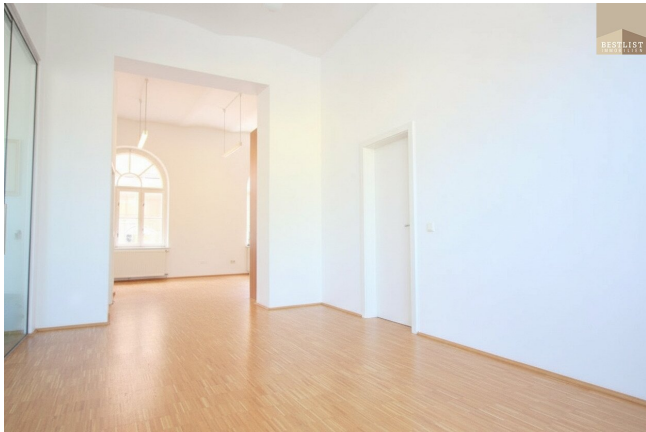
## Ihr Ansprechpartner



### Florian Stift

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28  
H +43 676 51 44 162







## Objektbeschreibung

Diese Wohnung wird zum **Anlegerpreis im Rahmen eines umsatzsteuerpflichtigen Verkaufs** angeboten.

Zum Verkauf gelangt dieses **ca. 127 m<sup>2</sup> große Geschäftslokal**, gelegen im **Erdgeschoß eines gepflegten Gebäudes** in **direkter Straßenlage**.

Die Immobilie zeichnet sich durch ihre **klare Struktur, gute Belichtung** und **vielseitige Nutzbarkeit** aus.

Beim Betreten des Lokals befindet man sich in einem **großzügigen, lichtdurchfluteten Eingangsbereich**.

- **Rechter Hand** liegt ein **großräumiger, heller Raum**.
- **Linker Hand** befindet sich – getrennt durch eine **elegante Glaswand** – ein weiterer **großzügiger Raum mit eigener Toilette**.
- Vom Eingangsbereich aus gelangt man weiter in die **zusätzlichen Räumlichkeiten**.
- Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **großzügigen Lagerraum**.
- Insgesamt stehen **zwei getrennte Toiletten** zur Verfügung.

Die Immobilie ist **langfristig vermietet** und wird von einem **bestehenden Gewerbemieter** genutzt.

Dadurch eignet sich das Objekt ideal als **Anlageobjekt**.

- Langfristiges Mietverhältnis
- Laufende Mieteinnahmen ab Übergabe
- **Bruttoanfangsrendite: ca. 5,0 %**

## Lage & Infrastruktur

Die Stadt **Mödling** zählt zu den etabliertesten Wirtschafts- und Wohnstandorten im Süden von Wien.

- **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken** befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind **fußläufig erreichbar**.
- Die **Shopping City Süd** sowie die **Autobahnanschlussstelle Richtung Wien** sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.
- Die **öffentliche Anbindung nach Wien** ist über die **Schnellbahn ab Bahnhof Mödling** gegeben, welcher **in etwa 10 Gehminuten** erreichbar ist.

**Lassen Sie sich diese Möglichkeit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

**Der angebotene Kaufpreis beträgt:**

- €480.000,– zzgl. 20 % USt.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <1.750m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <750m

Post <1.250m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <4.750m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap