Attraktives, vermietetes Geschäftslokal in Mödling - 5% BAR



Objektnummer: 311033

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neudorfer Straße
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	127,41 m²
Heizwärmebedarf:	G 297,10 kWh / m² * 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

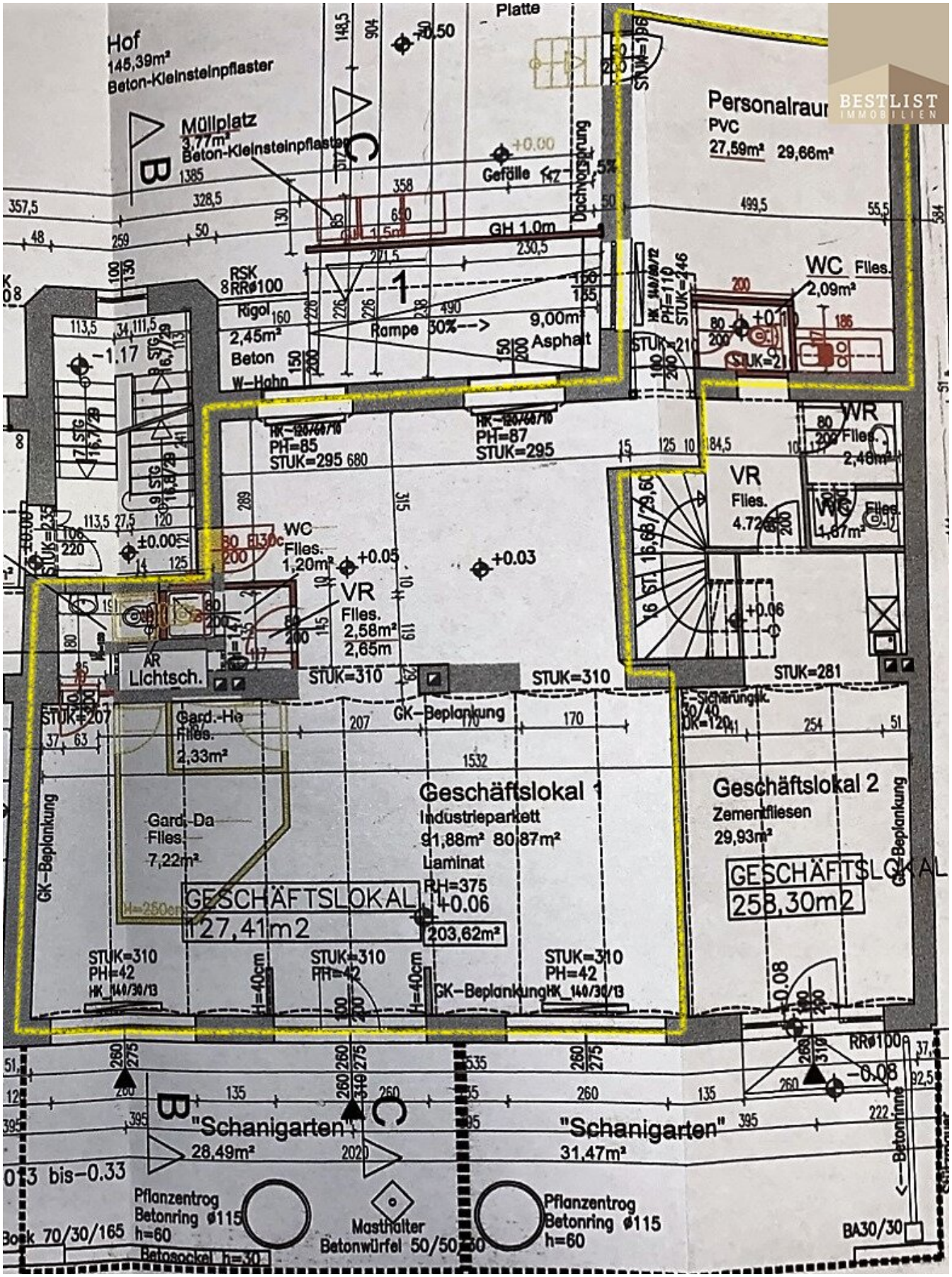
T +43 2252 25 28 28
H +43 676 51 44 162










Hof
145,39m²
Beton-Kleinsteinpflaster
Müllplatz
3,77m²
Beton-Kleinsteinpflaster
Platte
Personalraum
PVC
27,59m² 29,66m²
Gefälle 5%
Dachvorsprung
GH 1,0m
RSK
RRØ100
Rigol
2,45m²
Beton
W-Hahn
Rampe 50%-->
9,00m²
Asphalt
WC Fles.
2,09m²
WR
Fles.
2,48m²
VR
Fles.
4,72m²
WC
Fles.
1,87m²
WC
Fles.
1,20m²
VR
Fles.
2,58m²
2,65m
AR
Lichtsch.
Gard.-Ha
Fles.
2,33m²
Gard.-Da
Fles.
7,22m²
GK-Beplankung
Geschäftslokal 1
Industrieparkett
91,88m² 80,87m²
Laminat
RH=375
GESCHÄFTSLOKAL
127,41m2
+0.06
203,62m²
Geschäftslokal 2
Zementfliesen
29,93m²
GESCHÄFTSLOKAL
258,30m2
"Schanigarten"
28,49m²
"Schanigarten"
31,47m²
Pflanzentrog
Betonring ø115
h=60
Mastthalter
Betonwürfel 50/50/60
Betosockel h=30
Pflanzentrog
Betonring ø115
h=60
Betonrinne
BA30/30
Bank 70/30/165
-0.33 bis -0.33
STUK=310
STUK=281
STUK=207
STUK=295
PH=85
PH=87
PH=42
HK_140/30/13
+0.00
+0.03
+0.05
+0.06
-1.17
-0.08

Objektbeschreibung

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

Zum Verkauf gelangt dieses **ca. 127 m² 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!

Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz

Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.[1]

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere

Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

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