

Außergewöhnliches Geschäftslokal mit charmanten Keller



Objektnummer: 311032

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neudorfer Straße
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	189,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 297,10 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.700,00 €
Kaltmiete	1.881,69 €
Betriebskosten:	181,69 €
USt.:	376,34 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

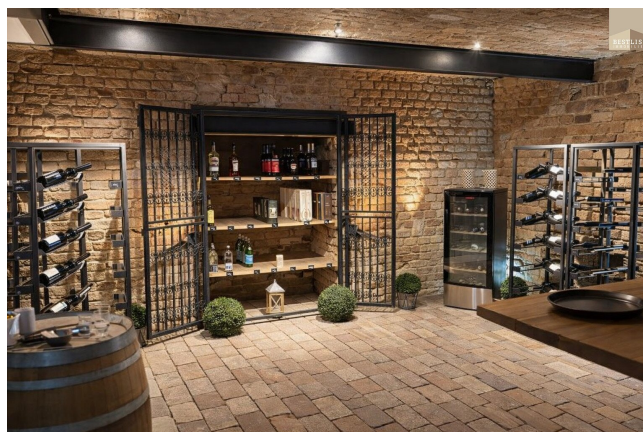
Ihr Ansprechpartner



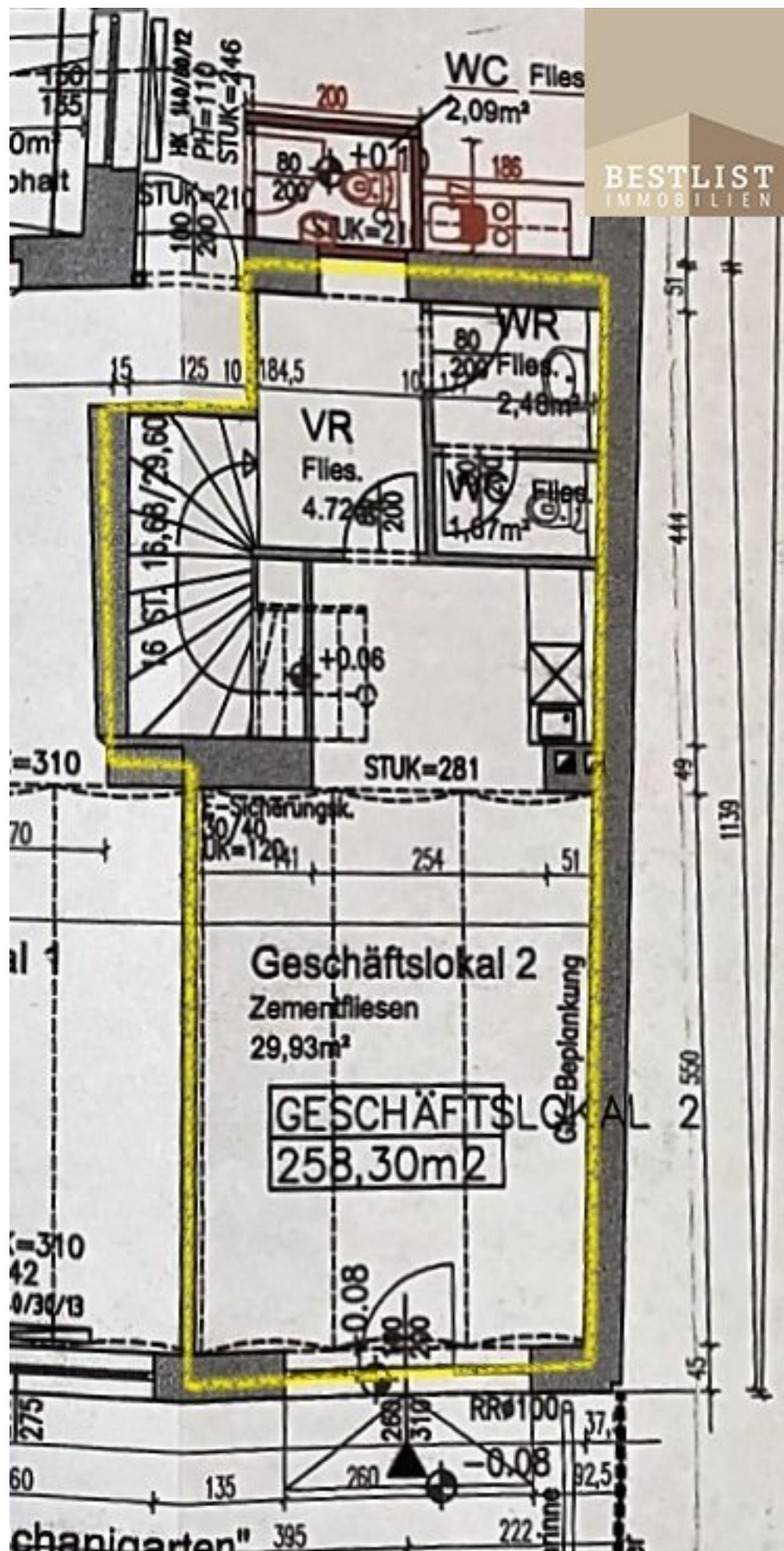
Florian Stift

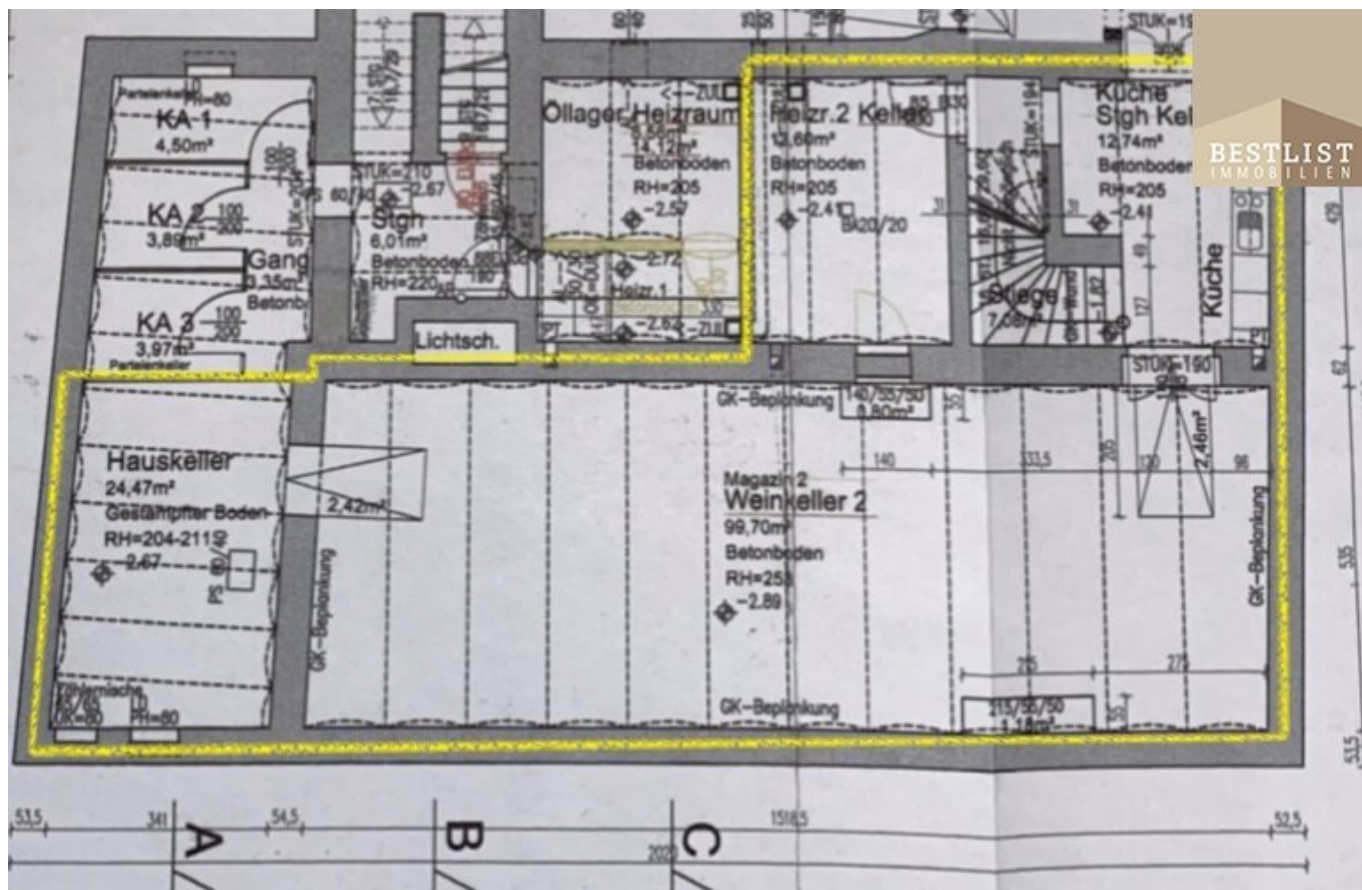
BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500, Baden

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









Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein außergewöhnlich charmantes Geschäftslokal mit großzügigen Kellerräumlichkeiten, das sich ideal für **Spezialitätenhandel, Feinkost, Boutique, Take-Away-Konzepte oder veranstaltungsorientierte Nutzung** eignet. Besonders hervorzuheben ist der **stilvolle Veranstaltungskeller in Weinkeller-Optik**, der dem Objekt ein Alleinstellungsmerkmal verleiht.

Hier trifft Altbau-Flair auf funktionale Raumstruktur – eine Kombination, die sich seit jeher bewährt hat und bei Kunden nachhaltig Eindruck hinterlässt.

Eckdaten:

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 189 m²
- **Zwei Ebenen**, intern durch eine Treppe verbunden
- **Straßenseitige Lage** mit guter Sichtbarkeit
- **Parkmöglichkeiten** in unmittelbarer Umgebung
- **Schanigarten** vor dem Lokal – bereits erprobt und gut angenommen

Der **Verkaufsraum im Erdgeschoss** überzeugt durch eine **große Glasfront**, die für hervorragende Belichtung sorgt und eine moderne, einladende Atmosphäre schafft. Die **Auslage** bietet optimale Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Markeninszenierung.

Über eine interne Treppe gelangt man in den **unteren Bereich**, der dem Geschäft zugeordnet ist. Dieser eignet sich hervorragend für Veranstaltungen oder Verkostungen. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein **Lager sowie eine separate Küche**, was eine professionelle Nutzung zusätzlich unterstützt.

Der vorhandene **Altbau-Charakter** verleiht dem Objekt Charme und Authentizität.

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in **frequenter Lage** und ist **direkt an der Straße** situiert. **Nahversorger, Ärzte, Apotheken** sowie weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind **fußläufig erreichbar**.

- **Mödlinger Bahnhof:** ca. 10 Gehminuten
- **Schnellbahn-Anbindung nach Wien**
- **Shopping City Süd und Autobahnanschluss** in wenigen Fahrminuten erreichbar

Diese Lage bietet eine **optimale Kombination aus lokaler Kundenfrequenz und überregionaler Erreichbarkeit.**

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!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m
Schule <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