

## 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 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 297,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	1.700,00 €
Kaltmiete	1.881,69 €
Betriebskosten:	181,69 €
USt.:	376,34 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



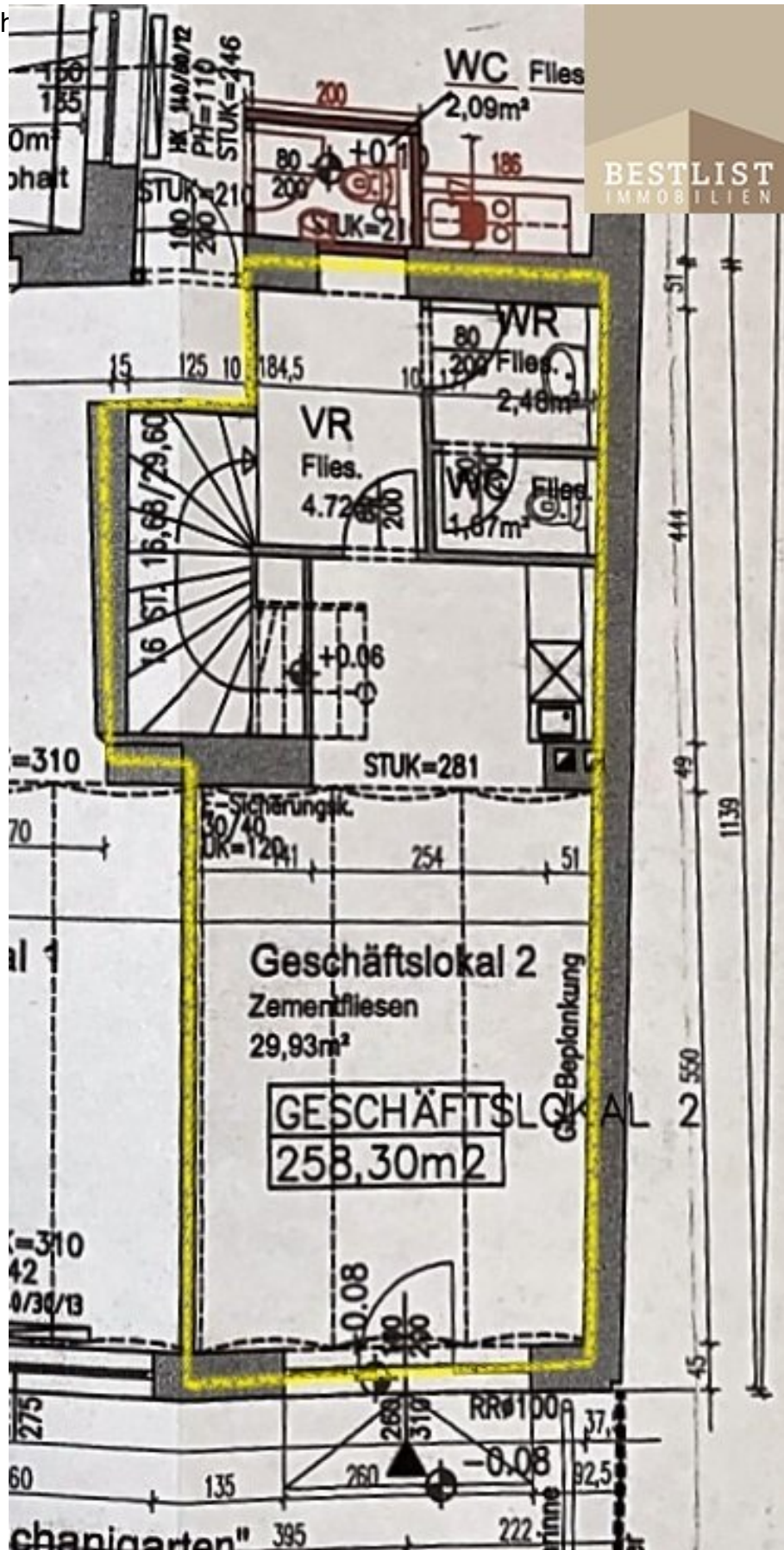
**Florian Stift**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden

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

Gerne stehe ich zur Verfügung.

zur





## 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 m<sup>2</sup>
- **Zwei Ebenen**, intern durch eine Treppe verbunden (derzeit eine Wand eingezogen)
- **Straßenseitige Lage** mit guter Sichtbarkeit
- **Parkmöglichkeiten** in unmittelbarer Umgebung

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 Treppe kann man (derzeit Wand eingezogen und über Innenhof erreichbar) in den **unteren Bereich** gelangen, der dem Geschäft zugeordnet ist. Dieser eignet sich hervorragend für Veranstaltungen oder Verkostungen. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein **Lager sowie eine separate Küche**.

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!

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