Außergewöhnliches Geschäftslokal mit charmanten Keller



Objektnummer: 311032

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

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

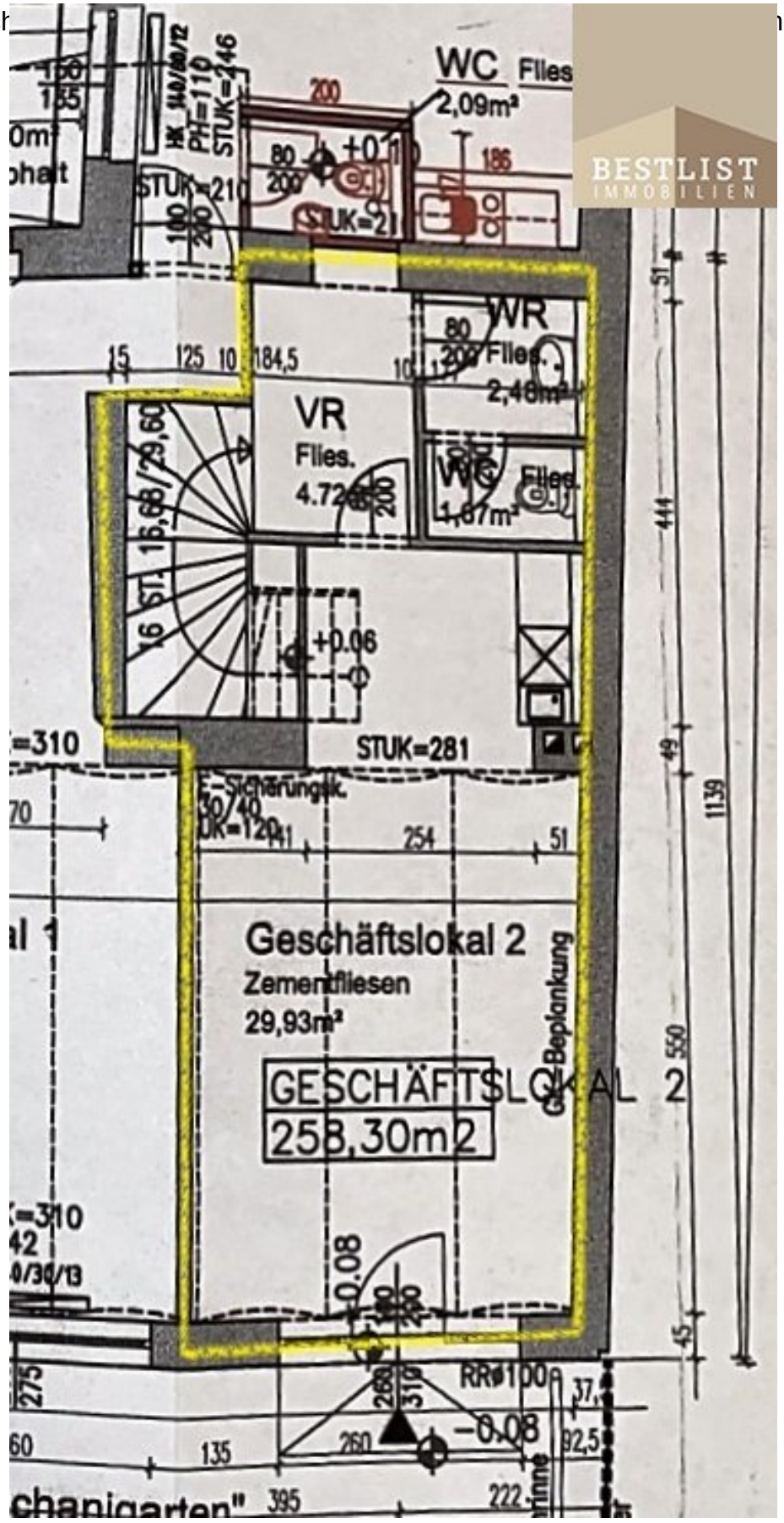


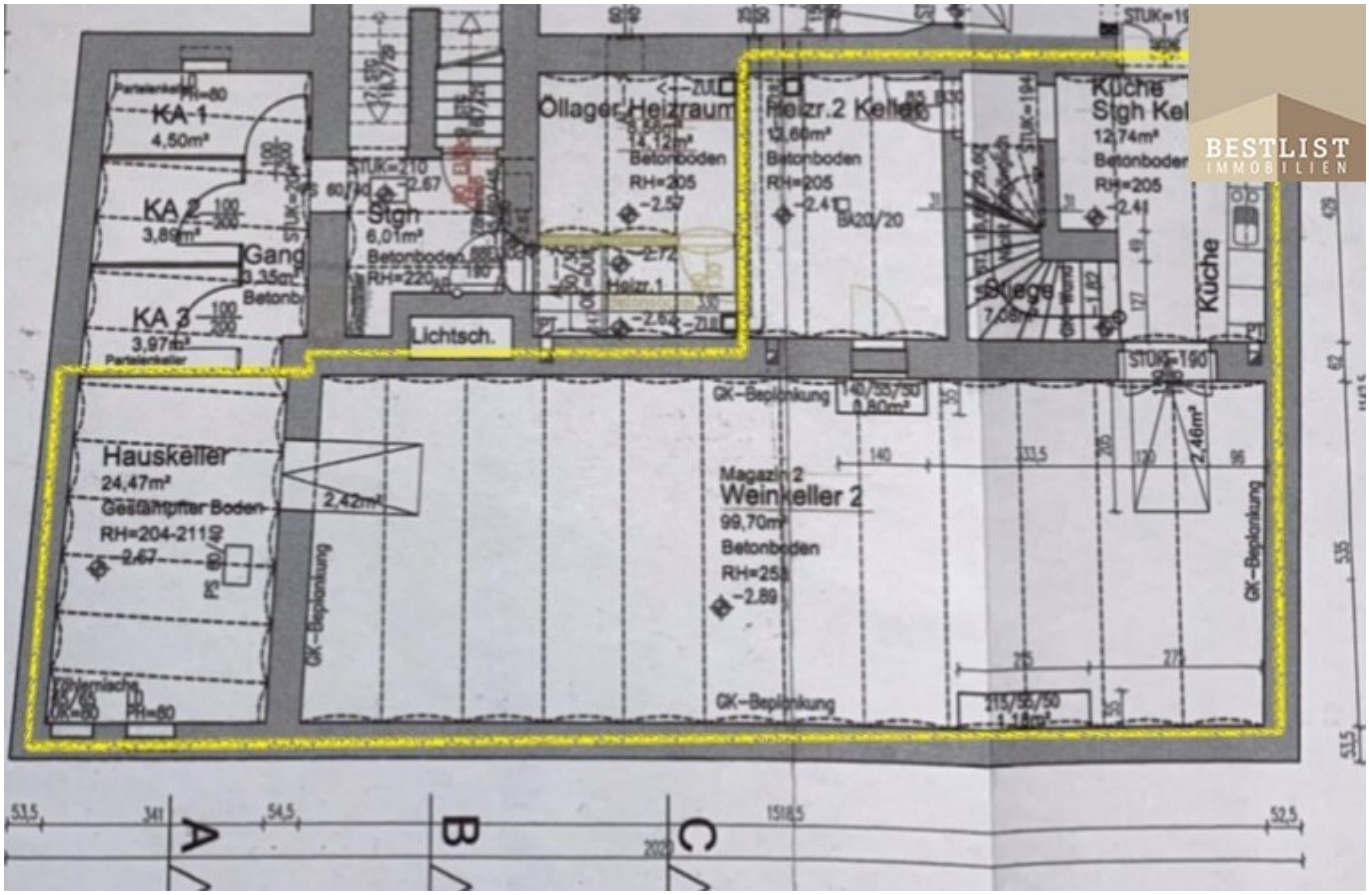
Florian Stift

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

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

Gerne stehe ich [redacted] zur Verfügung.




KA 1
4,50m²
KA 2
3,89m²
Gang
KA 3
3,97m²
Stgh
6,01m²
Betonboden
RH=220
Lichtsch.
Ollager
Heizraum
14,12m²
Betonboden
RH=205
Heizr.2 Keller
13,66m²
Betonboden
RH=205
Küche
Stgh Kel
12,74m²
Betonboden
RH=205
Stiege
Küche
Hauskeller
24,47m²
Gestampfter Boden
RH=204-211
2,42m²
Magazin 2
Weinkeller 2
99,70m²
Betonboden
RH=253
GK-Beplankung
2,46m²
A
B
C

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(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 **frequentierter 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!

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