

**Attraktives Geschäftslokal in bester Lage von Mödling –  
mit eigener Garage**



**Objektnummer: 6846/190**

**Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel                             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2340 Mödling                             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1967                                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 82,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 230,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,73                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 320.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 200,68 €                                 |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 224,77 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 85,09 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jakup Agolli

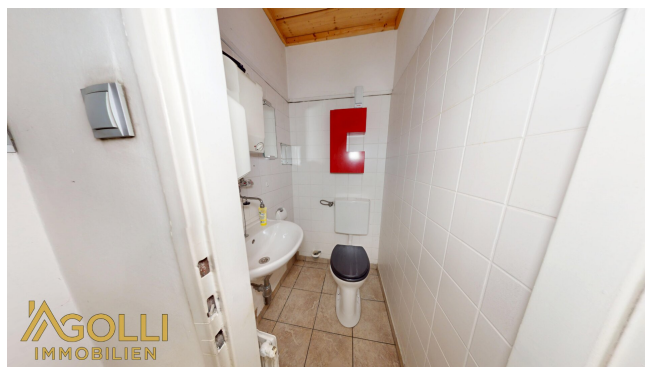
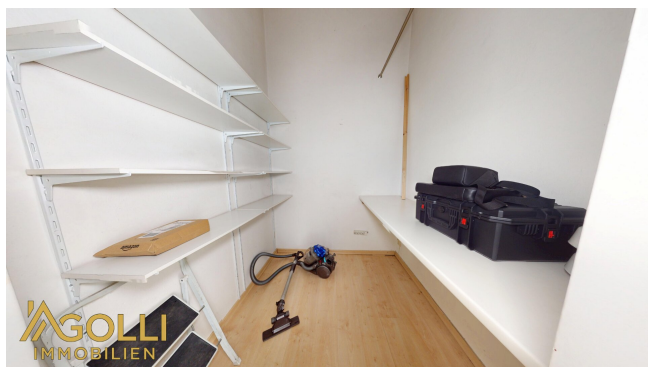
Agolli Immobilien GmbH  
Haydnplatz 1  
2410 Hainburg an der Donau

T +43 676 515 44 07

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

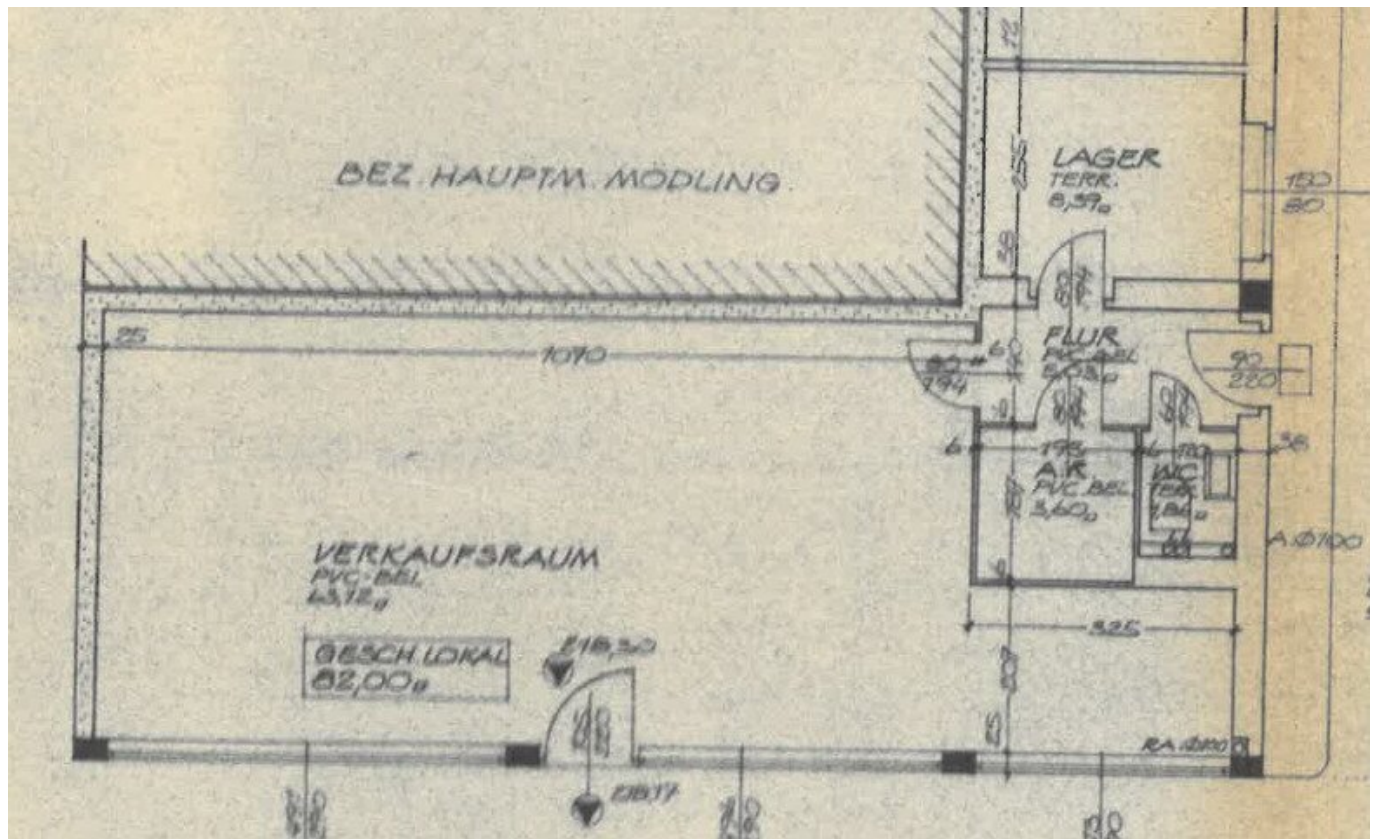












# Objektbeschreibung

[Hier zur Videobesichtigung!](#)

Sie suchen einen gut sichtbaren Standort für Ihr Unternehmen in Mödling? Dieses attraktive Geschäftslokal überzeugt durch seine **zentrale Lage an einer stark frequentierten Straße**, eine großzügige **Schaufensterfront** und einen zusätzlichen, besonders wertvollen Vorteil: **Eine private Garage im Hinterhof ist bereits im Kaufpreis inkludiert.**

Das Geschäftslokal verfügt über eine Nutzfläche von rund **82 m<sup>2</sup>** und bietet damit vielseitige Möglichkeiten für unterschiedlichste Branchen – beispielsweise als Büro, Verkaufsfläche, Studio, Praxis, Schauraum oder Dienstleistungsbetrieb.

Die großzügige **Fensterfront** sorgt für eine ausgezeichnete Außenwirkung und bietet ideale Möglichkeiten, Produkte, Leistungen oder Ihr Unternehmen wirkungsvoll zu präsentieren. Durch die Lage an der viel befahrenen Hauptstraße ist eine **hohe Sichtbarkeit** für Ihr Geschäft gegeben.

Der Innenbereich ist mit einem **Laminatboden** ausgestattet und vermittelt einen hellen und freundlichen Eindruck. Zusätzlich zur Verkaufs- beziehungsweise Geschäftsfläche stehen Ihnen ein **ca. 8,4 m<sup>2</sup> großes Lager**, ein **separater Abstellraum mit knapp 4 m<sup>2</sup>** sowie ein **eigenes WC mit Handwaschbecken** zur Verfügung.

## Ein besonderes Highlight: Eigene Garage

Ein entscheidender Mehrwert dieser Immobilie ist die **separate private Garage im Innenhof des Gebäudes**, die dem Geschäftslokal zugehörig ist und **bereits im Kaufpreis inkludiert** ist.

Gerade für Unternehmer bietet diese Garage einen erheblichen Vorteil – sei es als sicherer Stellplatz für das eigene Fahrzeug, zur Lagerung von Materialien oder für die tägliche betriebliche Nutzung.

## Ihre Vorteile auf einen Blick

- **ca. 82 m<sup>2</sup> Geschäftslokal**
- **Stark frequentierte und gut sichtbare Lage**
- **Große Fensterfront mit ausgezeichneter Präsentationsmöglichkeit**
- **Gepflegter Laminatboden**

- **ca. 8,4 m<sup>2</sup> Lagerfläche**
- **Separater Abstellraum mit knapp 4 m<sup>2</sup>**
- **Eigenes WC mit Handwaschbecken**
- **Private Garage im Hinterhof**
- **Kellerabteil**
- **Garage im Kaufpreis bereits inkludiert**
- **Vielseitig für unterschiedliche Geschäftszweige nutzbar**

### **Ideal für Unternehmer und Selbstständige**

Ob **Büro, Praxis, Studio, Geschäft, Showroom, Beratungsunternehmen oder Dienstleistungsbetrieb** – dieses Objekt bietet eine attraktive Kombination aus **Sichtbarkeit, Nutzfläche und zusätzlichem Stauraum**.

Die Kombination aus **frequenter Lage, großer Auslagenfront, Lager- und Abstellmöglichkeiten sowie einer eigenen Garage** macht dieses Geschäftslokal zu einer interessanten Investition für Eigennutzer und Gewerbetreibende.

**Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich Ihren eigenen Unternehmensstandort in Mödling!**

Überzeugen Sie sich selbst – **wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer**

**Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!**

Wir bitten um Verständnis und freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG

(Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <500m  
Straßenbahn <5.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap