FLEXIBLE MIETMODELLE! Vielseitiges Gewerbe- & Gastronomieobjekt mit Produktion, Lager, Wohnung & Garten in Mödling



Objektnummer: 7939/2300163257

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	120,00 m²
Nutzfläche:	500,00 m²
Verkaufsfläche:	120,00 m²
Terrassen:	1
Keller:	150,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 104,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaltmiete (netto)	5.000,00 €
Kaltmiete	5.250,00 €
Miete / m²	10,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



B.Sc. Dunja Ostic

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44


KONDITOREI
CAFE
Sr. M. Restituta-Gasse
EINBAHN















Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine außergewöhnlich vielseitige Gewerbeliegenschaft in Mödling, die auf mehreren Ebenen eine seltene Kombination aus Kundenfläche, Gastronomie, Produktion, Lagerung und Wohnen ermöglicht. Mit der großzügigen Nutzfläche bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die mehrere betriebliche Bereiche effizient an einem Standort bündeln möchten.

Das **Erdgeschoss mit rund 120 m²** bildet den **repräsentativen und publikumswirksamen Mittelpunkt der Liegenschaft**. Die großzügige Schaufensterfront sorgt für hohe Sichtbarkeit und schafft ein offenes, einladendes Erscheinungsbild. Der bestehende Ausbau umfasst einen großzügigen Gastraum mit Sitzbereichen, Verkaufs- und Präsentationsflächen, Thekenbereiche sowie gastronomische Neben- und Serviceflächen. Dadurch eignet sich dieser Bereich sowohl für klassische Gastronomie als auch für Verkaufs-, Beratungs-, Präsentations- oder Schauraumkonzepte.

Direkt an die Gewerbefläche schließt ein Gastgarten bzw. Außenbereich an, der zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet und insbesondere für kundenorientierte Konzepte einen attraktiven Mehrwert darstellt.

Im **Kellergeschoss stehen rund 150 m² Betriebs-, Produktions- und Lagerfläche** zur Verfügung. Dieser Bereich wurde bereits gewerblich genutzt und verfügt über umfangreiche technische Infrastruktur. Dazu zählen unter anderem Starkstrom, Gas-, Wasser- und Abwasseranschlüsse, gewerbliche Lüftungs- und Ablufttechnik, Fettabscheider, Kühl- und Lagerbereiche sowie Edelstahl-Arbeitsflächen.

Ergänzt wird das Kellergeschoss durch Personal- und Sanitärbereiche sowie einen separaten Lieferantenzugang, wodurch sich betriebliche Abläufe klar vom Kundenverkehr trennen lassen. Gerade für Unternehmen mit Produktion, Vorbereitung, Lagerhaltung oder Warenanlieferung bietet diese Struktur einen wesentlichen organisatorischen Vorteil.

Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal der Immobilie ist das **Obergeschoss mit rund 120 m², das als großzügiger Wohn- bzw. Betreiberbereich** genutzt werden kann.

Der bestehende Grundriss umfasst unter anderem Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, Büro, Badezimmer, separates WC sowie einen Schrankraum. Dadurch entsteht die Möglichkeit, den eigenen Unternehmensstandort unmittelbar mit einem vollwertigen privaten Wohnbereich zu verbinden, ohne dass Wohnen und betrieblicher Alltag räumlich miteinander verschmelzen müssen.

Im **Dachgeschoss stehen weitere ca. 80 m² Bestandsfläche** zur Verfügung. Diese Flächen bieten zusätzlichen Spielraum, wobei keine bestimmte Wohn-, Geschäfts-, Lager- oder Produktionsnutzung behördlich zugesichert wird. Die konkrete Nutzung ist im Einzelfall anhand

des bestehenden Konsenses und des jeweiligen Nutzungskonzepts zu prüfen.

Die besondere Stärke dieser Liegenschaft liegt damit in der Verbindung verschiedenster Funktionen innerhalb eines einzigen Gebäudes. Kunden können im Erdgeschoss empfangen werden, Produktion und Lagerung finden in den darunterliegenden Betriebsflächen statt, während im Obergeschoss ein klar abgegrenzter privater Wohnbereich zur Verfügung steht. Zusätzliche Flächen im Dachgeschoss schaffen weiteren Spielraum für individuelle Anforderungen.

Damit eignet sich das Objekt insbesondere für Selbstständige, Familienunternehmen, Gastronomie- und Produktionsbetriebe sowie Unternehmer:innen, die Arbeiten und Wohnen bewusst an einem Standort verbinden möchten.

Ein Objekt mit viel bestehender Infrastruktur, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer Kombination, die am Gewerbeimmobilienmarkt nur selten zu finden ist. Über die bisherige gastronomische Nutzung hinaus eröffnet die Liegenschaft auch für zahlreiche andere gewerbliche Konzepte interessante Möglichkeiten. Denkbar sind, jeweils vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen, unter anderem **Verkauf und Schauraum, Produktion, Lager und Logistik, Catering, Schulungs- und Seminarbereiche sowie Büro- und Unternehmensstandorte**

FLEXIBLE MIETMODELLE

Variante 1:

€ 5.000 netto/Monat + € 75.000 Ablöse

Variante 2:

€ 5.500 netto/Monat + € 50.000 Ablöse

Variante 3:

€ 6.500 netto/Monat – ohne Ablöse

Alle drei Varianten umfassen das Gesamtobjekt inklusive Wohnung im Obergeschoss.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung

Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.000m
Universität <10.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap