

# Geschäftslokal mit Lager in der Fußgängerzone Mödling



**SULEK**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 26064**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	21,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 217,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,52
<b>Kaltmiete (netto)</b>	741,63 €
<b>Kaltmiete</b>	829,16 €
<b>Betriebskosten:</b>	87,53 €
<b>USt.:</b>	165,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien







**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN





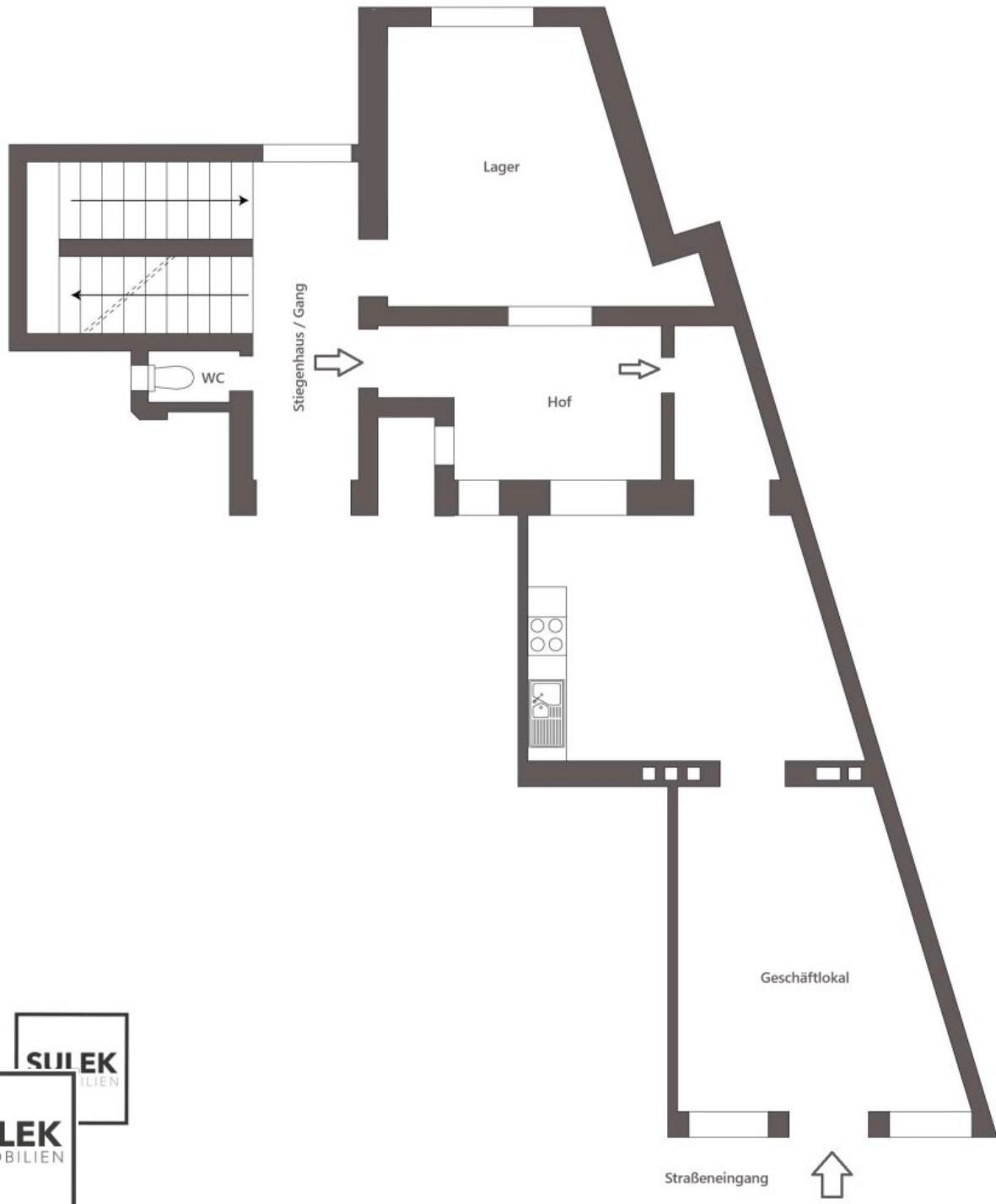


**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie bitte das Formular unter folgendem Link aus:**

[\*\*www.sulek.immobiliens.de/besichtigung\*\*](http://www.sulek.immobiliens.de/besichtigung) (bitte Herrn Renner - Brühler Straße auswählen!).

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## Alles auf einen Blick

- direkt in der Mödlinger Fußgängerzone
- Stilaltbau mit nur 10 Einheiten
- Straßeneingang mit Geschäftsfläche
- optionaler ca. 21m<sup>2</sup> großer Lagerraum (für zusätzlich € 200 Brutto pro Monat)
- Nahversorgung in Gehreichweite

\*\*\*\*\*

## Die Gewerbefläche

In einem Altbau im Herzen der Mödlinger Fußgängerzone gelangt dieses attraktive Geschäftslokal zur Vermietung, welches sich hervorragend für verschiedenste Nutzungen wie **Einzelhandel, Buchhandlung, Pop-up-Store, Büro oder Atelier** eignet.

Das Mietobjekt bietet eine **großzügige Verkaufsfläche von ca. 40 m<sup>2</sup> mit breiter Fensterfront und direktem Straßenzugang** – ideal zur Präsentation Ihrer Produkte. Aktuell wird das Mietobjekt als **Kunst- und Handwerksgeschäft** genutzt. Die monatliche Miete beträgt € 995,00 (inkl. Betriebskosten und USt).

Zusätzlich kann ein **praktischer Lagerraum (Fotos 15-17) mit ca. 21 m<sup>2</sup>** und separatem Zugang über das Stiegenhaus kann für € 200 (inkl. Betriebskosten und USt) angemietet werden. Bei Bedarf kann im Abstimmung mit der Eigentümerin auch ein direkter Zugang vom Geschäftslokal zum Lagerraum geschaffen werden. Ein **WC zur gemeinsamen Nutzung** mit einer weiteren Einheit im Haus ist ebenso vom allgemeinen Stiegenhaus zu erreichen.

Die Beheizung erfolgt mittels **Gasetagenheizung**; Strom- und Gaskosten sind **nicht in der Miete enthalten** und werden verbrauchsabhängig abgerechnet.

Die Vermietung erfolgt bei **Neugründung** befristet auf **5 Jahre mit Verlängersoption**. Bei Übersiedlung oder Erweiterung eines **bestehenden Geschäfts** erfolgt die Befristung auf **10 Jahre**, wobei Seitens der Eigentümerin explizit eine langfristige Anmietung gewünscht ist.

## Die Lage.

Das Objekt befindet sich direkt in der Fußgängerzone, im Herzen der Mödlinger Altstadt und bietet somit eine gute Frequenzlage, sowie Sichtbarkeit nach Außen. Der Bahnhof Mödling ist binnen 15 Minuten zu Fuß bzw. binnen 8 Minuten mit dem Bus erreichbar und bietet direkten Anschluss an diverse Schnellbahn- und Buslinien. Es führt ein direkter Radweg von der Fußgängerzone, den Mödlingbach entlang, bis zum Bahnhof Mödling.

## Hinweis:

- Bitte übermitteln Sie bei Interesse Informationen zur gewünschten Nutzungsart und ob es sich um eine Neugründung oder um eine Übersiedlung eines bestehenden Standortes handelt.
- Die Vergebührungsgebühr des Vertrages beim Finanzamt, sowie die Kosten für die Erstellung des Mietvertrages sind durch den Mieter zu tragen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und beraten Sie gerne persönlich vor Ort!

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin.*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

\*\*\*\*\*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap