

Geschäftslokal mitten im Herzen von Mödling: Platz für Ihre Ideen mit großer Wirkung



Image00027

Objektnummer: 141/84668

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1900
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	40,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 217,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,52
Gesamtmiete	995,00 €
Kaltmiete (netto)	741,64 €
Kaltmiete	829,17 €
Miete / m²	18,54 €
Provisionsangabe:	

3BMM

Ihr Ansprechpartner



Alina Strobl, MA

Rustler Immobilienreuhand

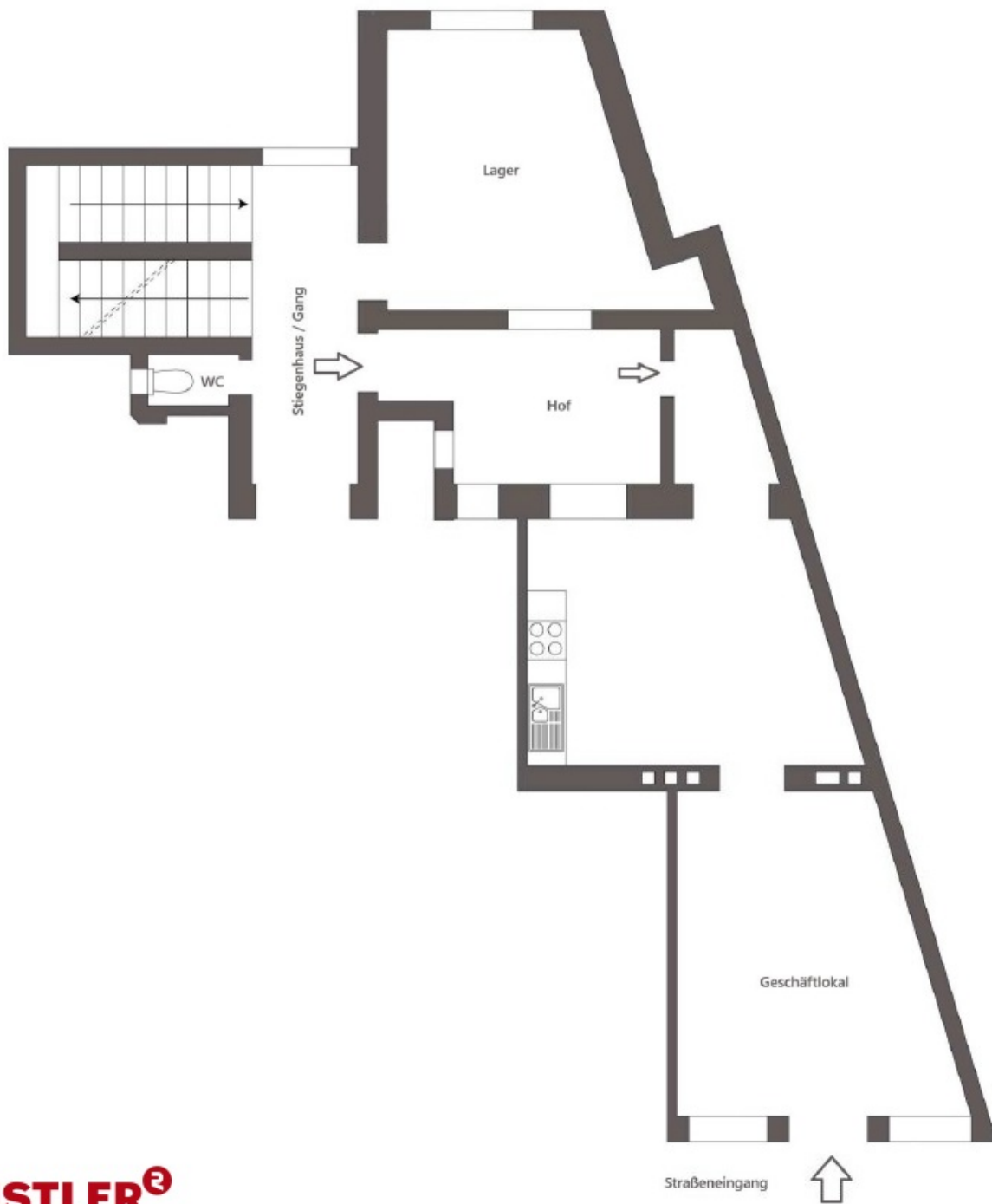
T +43 2236 908 100674

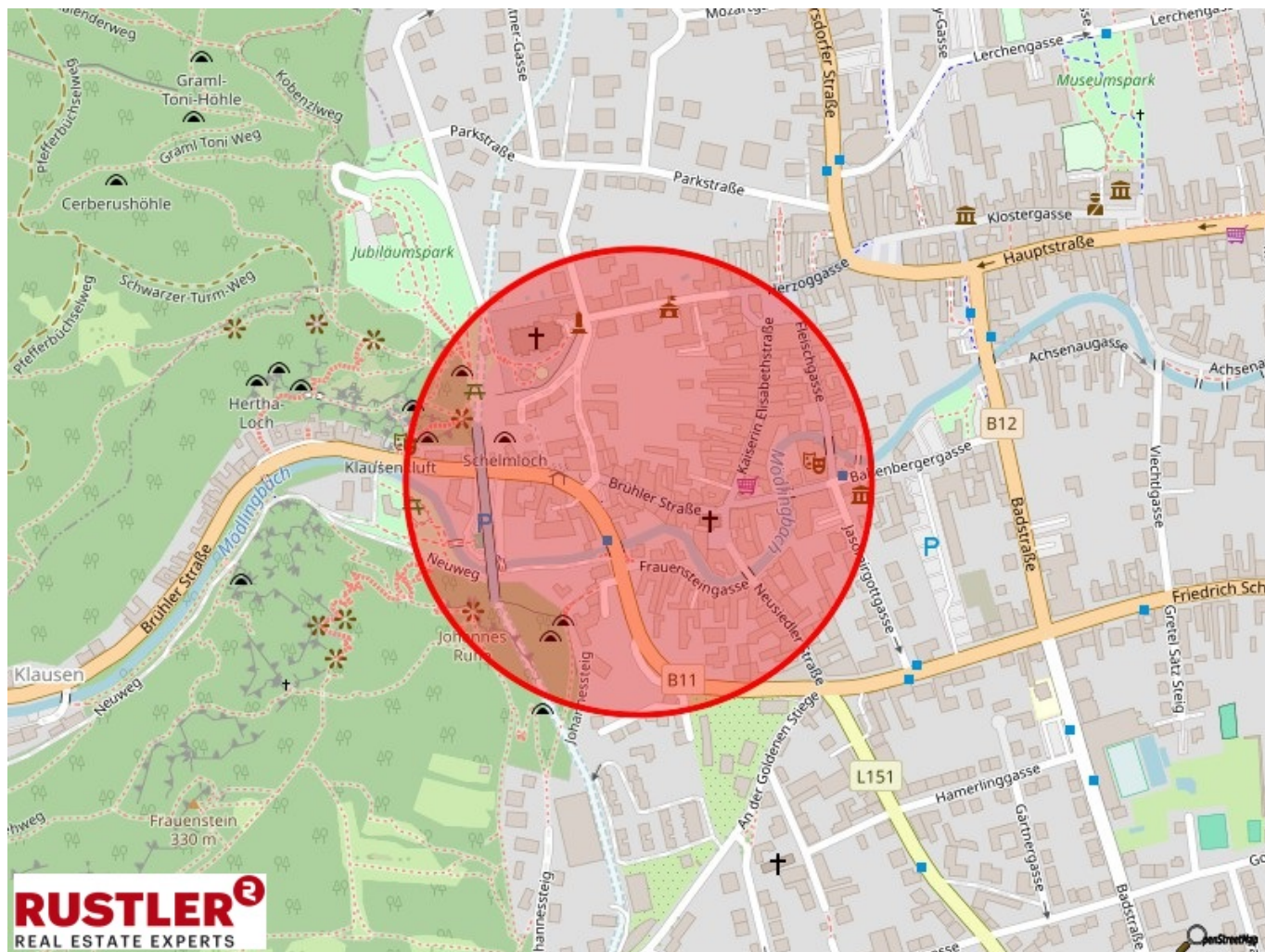
H +43 676 834 34 674

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

In der Fußgängerzone von Mödling, nahe der Verbindung Richtung Hinterbrühl, steht ein kompaktes Geschäftslokal mit rund 40 m² im Erdgeschoss eines Altbaus zur Vermietung. Die südlich orientierten Fensterfronten öffnen den Blick in die Fußgängerzone und ermöglichen ein einladendes, offenes Ambiente. Die kleine Außenfläche bietet Platz für zusätzliche Tische. Ein optionaler Lagerraum mit etwa 21 m² und eigenem Zugang kann für € 200 monatlich (inkl. BK und USt) angemietet werden. Das Lager verfügt über Infrarotpaneele und Strom. Ein gemeinschaftlich genutztes WC ist vorhanden. Öffentliche Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe verbessern die Erreichbarkeit für Kunden. Fakten auf einen Blick: - Verkaufsfläche: ca. 40 m² - Optionaler Lagerraum: ca. 21 m² (zusätzlich € 200 brutto/Monat) - 2 Räume - 1 WC - Gas-und Stromkosten: verbrauchsabhängige Abrechnung - Befristung: 5 Jahre (Neugründung) bzw. 10 Jahre (Übersiedlung/Erweiterung); langfristige Anmietung erwünscht - Vergebührung: € 1.194 Lage und Infrastruktur: Das Lokal befindet sich im Herzen der Mödlinger Altstadt mit direkter Anbindung an Buslinien und gut erreichbarem Bahnhof. Ein Radweg entlang des Mödlingbachs führt direkt in die Fußgängerzone und sorgt für zusätzliche Frequenz.