

## **Exklusives Restaurant in Top-Lage von Mödling zu vermieten!**



**Objektnummer: 8014/235**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Gesamtfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.890,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.890,00 €
<b>USt.:</b>	578,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sascha Kimayr

FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG |  
1100 Wien

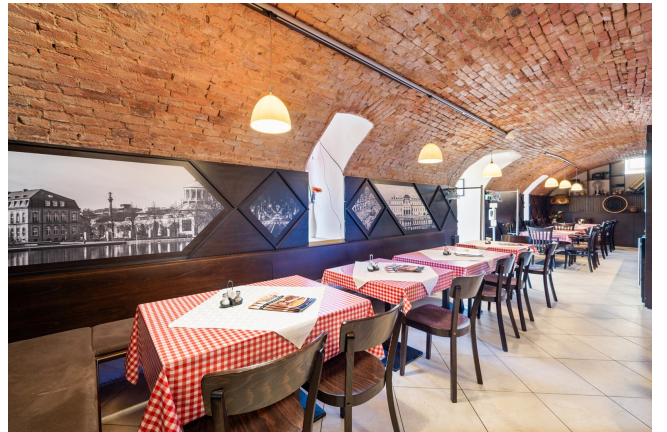
H +43660 60 50 882

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













## Objektbeschreibung

Nutzen Sie die einzigartige Gelegenheit, ein voll ausgestattetes Restaurant in einer begehrten Lage von Mödling zu übernehmen. Direkt an der Schwelle zur lebendigen Fußgängerzone gelegen, verspricht diese Immobilie nicht nur hohe Kundenfrequenz, sondern auch ein stilvolles Ambiente.

Das Gastronomielokal inklusive Küche umfasst ca. 140 m<sup>2</sup> und bietet Innen für ca. 50 Personen Platz. Zusätzlich gibt es einen charmanten Gastgarten für weitere ca. 50 Personen.

Lagermöglichkeiten sind ebenso vorhanden!

Beheizt wird diese Liegenschaft mittels Gaszentralheizung über eine Fußbodenheizung.

Die Miete für diese Gelegenheit, zzgl. MwSt. & BK. beträgt EUR 3.468.-

Für die Übernahme der gesamten Einrichtung und Ausrüstung fällt eine Ablöse von € 120.000,- Netto exkl. USt. an (VB). Diese Investition sichert Ihnen einen nahtlosen Start in Ihre gastronomische Zukunft in einer der attraktivsten Städte Niederösterreichs.

## Ausstattung

- Heizung: Zentralheizung
- Heizungsart: Gasheizung

## Flächen

- Gesamtfläche: ca. 140,00 m<sup>2</sup>

## Zusatzinformationen

- Wesentliche Energieträger: Gas

## Preis und Detailinformation

- Kaltmiete: 3.468,00 Eur
- Kautiön: 3 Bruttomieten
- Ablöse: 120.000,- exkl. USt. + 24.000,- USt. = € 144.000,- Brutto inkl. USt.
- Honorar: 3 Bruttomieten zzgl. 20% MwSt.

## Highlights:

**Schlüsselfertige Übergabe:** Das Restaurant wird mit einer hochwertigen Einrichtung angeboten, inklusive einer modernen Bar und einer professionell ausgestatteten Küche.

**Sofort startklar:** Alle Küchengeräte sind in einem exzellenten Zustand und bereit für Ihren Betrieb.

**Perfekte Lage:** Unmittelbare Nähe zur Mödling - Fußgängerzone

**Flexible Nutzung:** Ideal geeignet für unterschiedlichste Gastronomiekonzepte von Restaurant, Cafe, Fine Dining bis Bistro.

Verpassen Sie nicht diese einmalige Chance, Ihren Traum vom eigenen Restaurant in Mödling zu verwirklichen. **Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins** kontaktieren Sie uns bitte. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einmalige Location vorstellen zu dürfen.

## Die Bar umfasst:

- Komplette Schankanlage
- 6x Kühlladen
- 1x Kaffeemaschine

- 4x Zapfhahn inkl. Vorlaufkühlung
- 1x Großer Getränkekühlschrank
- 1x kleiner Getränkekühlschrank
- 1x Weinkühlschrank (1 Zone)
- 1x Eismaschine
- 1x Geschirrspüler

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap