

## Attraktives Geschäftslokal in zentraler Lage von Mödling



**Objektnummer: 1669**

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting & Projektierung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	398.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Katharina Paul**

AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH  
Liesingtalstraße 107  
2384 Breitenfurt bei Wien

H +43 680 1734056

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





## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Standort für Ihr Einzelhandelsgeschäft? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der bezaubernden Stadt Mödling in Niederösterreich erwartet Sie ein attraktives Geschäftslokal zum Kauf. Mit einer Fläche von 72m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie genügend Platz für Ihre individuellen Geschäftsideen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür und der Bahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Dadurch ist Ihr Geschäft nicht nur für Kunden aus der unmittelbaren Umgebung, sondern auch für Pendler und Touristen gut erreichbar. Auch mit dem Auto ist die Immobilie gut erreichbar und es stehen ausreichend Parkmöglichkeiten in der Nähe zur Verfügung.

Die Stadt Mödling selbst ist bekannt für ihr charmantes Ambiente und ihre hohe Lebensqualität. Hier treffen Historie und Moderne aufeinander und sorgen für eine einzigartige Atmosphäre. Die zahlreichen Geschäfte, Cafés und Restaurants in der Umgebung machen die Stadt zu einem beliebten Ausflugsziel für Jung und Alt.

Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich jetzt Ihr eigenes Geschäftslokal in Mödling. Ob als Investment für Ihre Zukunft oder als neuer Standort für Ihr bestehendes Unternehmen – diese Immobilie bietet Ihnen alle Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap