

## Attraktives Büro/Praxis/Geschäftslokal in Mödling



**Objektnummer: 310779**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.633,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.881,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	248,00 €
<b>USt.:</b>	376,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Hannes Galler

Friends Immobilien GmbH  
Wiener Straße 127  
2352 Gumpoldskirchen

T +43 676 40 65 609

H +43 676 40 65 609

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









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Büro- oder Praxisfläche im Herzen von Mödling, Niederösterreich!

Diese vielseitige Immobilie bietet Ihnen auf 100 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Ihre geschäftlichen Aktivitäten. Mit vier hellen und großzügigen Zimmern haben Sie die Freiheit, Ihre Ideen zu verwirklichen und eine inspirierende Arbeitsumgebung zu schaffen. Ob als Büro oder als Praxis, diese Räumlichkeiten sind ideal für eine Vielzahl von Branchen und Bedürfnissen.

Die Räumlichkeiten befinden sich im Erdgeschoss, was Ihnen nicht nur eine hervorragende Sichtbarkeit, sondern auch eine barrierefreie Erreichbarkeit für Ihre Kunden und Klienten bietet. Die moderne Ausstattung umfasst eine Einbauküche, die perfekten Komfort für Pausen und Besprechungen bietet. Zudem ist die Immobilie mit einer Gas-Etagenheizung ausgestattet, die für eine angenehme Wärme an kalten Tagen sorgt.

Die Lage könnte nicht besser sein! Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung, sowohl durch den Bus als auch durch den nahegelegenen Bahnhof. So sind Sie und Ihre Kunden stets flexibel und schnell unterwegs.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. Diese hervorragende Infrastruktur macht Ihren Standort nicht nur attraktiv für Sie als Mieter, sondern auch für Ihre Klienten, die gerne in einer gut erreichbaren Umgebung empfangen werden.

Die monatliche Miete von 2.257,20 € bietet Ihnen ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis für diese erstklassige Lage und Ausstattung.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihre Geschäftsideen in einem inspirierenden Umfeld zu realisieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorteilen dieser Immobilie. Ihr neuer Arbeitsplatz wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

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

**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  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap