

## **Vielseitiges Geschäftslokal mit Einfamilienhaus in Mödling in Toplage!**



**Objektnummer: 1940**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	145,28 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	422,30 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	142,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,05
<b>Kaufpreis:</b>	1.750.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.143,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Malak**



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein bestens etabliertes Geschäftslokal in Mödling.

Die Räumlichkeiten sind vollständig ausgestattet und bereit für den sofortigen Betrieb.

Darüber hinaus eröffnet die flexible Gestaltung zahlreiche alternative Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Unternehmer, die ein vielseitig einsetzbares Objekt suchen.

Im Obergeschoß befindet sich eine großzügige, zweigeschossige Wohnung, die als privater Rückzugsort oder als zusätzliches Büro genutzt werden kann.

Die zentrale Lage bietet optimale Voraussetzung für hohe Frequenz und gute Sichtbarkeit!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### 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