



Inserat ID: 197369

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 33

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 480000€

Straße: Neudorfer Straße

2340 Mödling

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

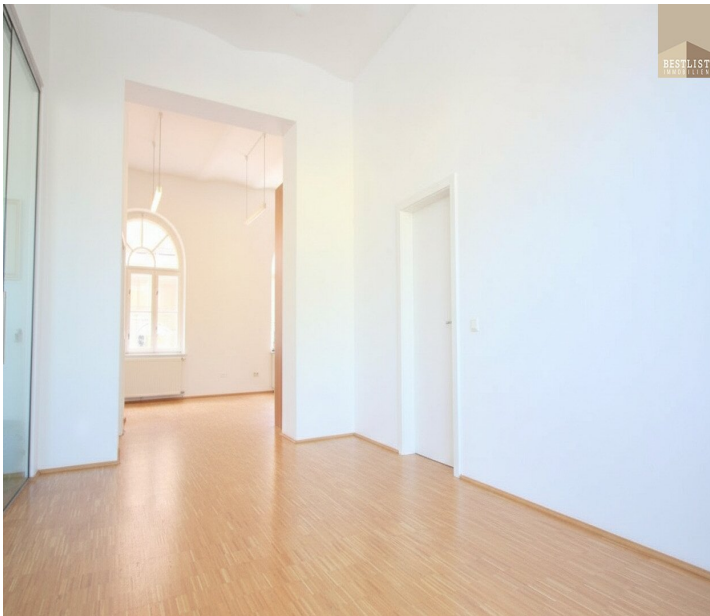
Florian Stift

Tel: +43 676 51 44 162

anfrage@bestlist.immo

Nutzfläche: 127.41m²

Attraktives, vermietetes Geschäftslokal in Mödling - 5% BAR



Diese Wohnung wird zum Anlegerpreis im Rahmen eines umsatzsteuerpflichtigen Verkaufs angeboten.

Zum Verkauf gelangt dieses ca. 127 m² große Geschäfts-lokal, gelegen im Erdgeschoß eines gepflegten Gebäudes in direkter Straßenlage.

Die Immobilie zeichnet sich durch ihre klare Struktur, gute Belichtung und vielseitige Nutzbarkeit aus.

Beim Betreten des Lokals befindet man sich in einem großzügigen, lichtdurchfluteten

Eingangsbereich.

Rechter Hand liegt ein großräumiger, heller Raum.

Linker Hand befindet sich ? getrennt durch eine elegante Glaswand ? ein weiterer großzügiger Raum mit eigener Toilette.

Vom Eingangsbereich aus gelangt man weiter in die zusätzlichen Räumlichkeiten.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Lagerraum.

Insgesamt stehen zwei getrennte Toiletten zur Verfügung.

Die Immobilie ist langfristig vermietet und wird von einem bestehenden Gewerbemieter genutzt. Dadurch eignet sich das Objekt ideal als Anlageobjekt.

Langfristiges Mietverhältnis

Laufende Mieteinnahmen ab Übergabe

Bruttoanfangsrendite: ca. 5,0 %

Lage & Infrastruktur

Die Stadt Mödling zählt zu den etabliertesten Wirtschafts- und Wohnstandorten im Süden von Wien.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig erreichbar.

Die Shopping City Süd sowie die Autobahnanschlussstelle Richtung Wien sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die öffentliche Anbindung nach Wien ist über die Schnellbahn ab Bahnhof Mödling gegeben, welcher in etwa 10 Gehminuten erreichbar ist.

Lassen Sie sich diese Möglichkeit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Der angebotene Kaufpreis beträgt:

€ 480.000,- zzgl. 20 % USt.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
<500m Apotheke <500m Klinik <1.500m Krankenhaus <500m Kinder
< Schulen
Schule <250m Kindergarten <250m Höhere Schule
<1.750m Universität <10.000m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <500m Sonstige Bank <500m Geldautomat
<750m Post <1.250m Polizei <1.250m Verkehr
Bus <250m U-Bahn
<5.000m Bahnhof <500m Straßenbahn <4.750m Autobahnanschluss
<2.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 127.41m²

hwbwert: 297.1m²

hwbklassse: Gm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 480000€

Nebenkosten: 229.34€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel.: +43 676 51 44 162

E-Mail: anfrage@bestlist.immo