



GESCHÄFT/GASTRO

Restaurant-, Café- oder Gesundheitsstandort in bester Sichtlage

direkt beim Landesklinikum | Bahnhofnähe. Restaurant-, Café- oder Gesundheitsstandort in bester Sichtlage eignet sich besonders für sichtbare Nutzungskonzepte. Der Zustand wird als gepflegt beschrieben..

Kurzbeschreibung

direkt beim Landesklinikum | Bahnhofnähe. Restaurant-, Café- oder Gesundheitsstandort in bester Sichtlage eignet sich besonders für sichtbare Nutzungskonzepte. Der Zustand wird als gepflegt beschrieben. Besonders passend ist das Objekt für Gastronomiebetreiber.

Highlights

Landesklinikum gegenüber	800 Parkplätze
70 Sitzplätze	Gastro-Infrastruktur
Bahnhofnähe	Hohe Sichtbarkeit
Ecklage	

Makler-Highlights

Direkt gegenüber Landesklinikum Mödling	Ecklokal mit sehr guter Sichtbarkeit
Betriebsanlagenunterlagen vorhanden	Ca. 800 öffentliche Parkplätze im Umfeld

Warum dieser Standort?

Die Lage direkt gegenüber dem Landesklinikum Mödling sorgt für eine konstante tägliche Frequenz durch Mitarbeiter, Patienten, Besucher und Pendler. Die Bahnhofsnähe stärkt die Erreichbarkeit für Kunden, Personal und Besucher. Ecklage und Sichtbarkeit schaffen einen starken Auftritt im Straßenraum. Rund 800 öffentliche Parkmöglichkeiten im Umfeld erleichtern die Anfahrt. Das Gesundheitsumfeld eröffnet zusätzliche Zielgruppen für Versorgung, Therapie und Dienstleistungen.

Standortvorteile

Krankenhaus: direkt im Umfeld	Bahnhof/Station: 3 Minuten
Zentrum: Mödling	Parken: Kurzparkzone und Garage in der Nähe

Ideal geeignet für

Gastronomie	Bäckerei
Café	Konditorei
Feinkost	

Objektdaten

Objektart Gastronomielokal	Objektadresse Gabrielerstraße 14, 2340 Mödling
Nutzung gastro	Art vermietung
Zustand gepflegt	Etage Erdgeschoß
Ausrichtung straßenseitig	Sichtbarkeit sehr gute Sichtbarkeit
Parken Kurzparkzone und Garage in der Nähe	Verfügbarkeit sofort

Nutzung & Zielgruppe

Geeignet für

Gastronomie, Bäckerei, Café, Konditorei, Feinkost

Lage

Die Lage in 2340 Mödling punktet durch öffentliche Anbindung: U-Bahn / Straßenbahn / Bus, 3 Minuten Gehzeit zur nächsten Station, sehr gute Sichtbarkeit, Frequenzlage, Frequenz: hoch, Umfeld: Gastronomie / Büros / Wohngebiet, direkt gegenüber dem Landeskrankenhaus Mödling, Bahnhofnähe, Ecklage, hohe Sichtbarkeit, Ärzte- und Gesundheitsumfeld und ca. 800 öffentliche Parkplätze im Umfeld. Die Lage direkt gegenüber dem Landeskrankenhaus Mödling sorgt für eine hohe tägliche Frequenz durch Mitarbeiter, Patienten, Besucher und Pendler. Im Umfeld befinden sich zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten, wodurch der Standort auch für Kunden und Besucher gut erreichbar ist.

Parken & Lieferung

Parkmöglichkeit: Kurzparkzone und Garage in der Nähe.

Lieferzufahrt vorhanden.

Ladezone vorhanden.

Öffentliche Parkplätze im Umfeld.

Ca. 800 öffentliche Parkplätze im Umfeld.

Vorhandene Infrastruktur

Lüftung

Fettabscheider

Starkstrom

Gasanschluss

Lieferzugang

Gewerbeteil

Sitzplätze innen

70

Sitzplätze außen

16

Auslagenfront

7 m

Ausstattung / Gastro-Infrastruktur

Geschäftsfront	Etage: Erdgeschoß
Ausrichtung: straßenseitig	Helligkeit: heller Gastraum
Grundriss: funktionale Gastro-Aufteilung	Energieausweis vorhanden
7 m Auslagenfront	2,5 m Raumhöhe
70 Sitzplätze innen	16 Sitzplätze außen

Ausstattung / Gastro-Infrastruktur

Eingang direkt von der Straße	barrierefreier Zugang
Werbefläche an der Fassade	Schaufensterbeleuchtung
gewerbliche Nutzung vorgesehen	Betriebsanlagengenehmigung
Parken: Kurzparkzone und Garage in der Nähe	Lieferzufahrt
Ladezone	Garage in der Nähe

Ausstattung / Gastro-Infrastruktur

Fahrradabstellplatz	Kurzparkzone und öffentliche Parkplätze im Umfeld. Laut vorliegenden Unterlagen bestehen Betriebsanlagenunterlagen für die bisherige Nutzung. Die konkrete Eignung für die zukünftige Nutzung ist vom Mieter eigenständig mit der Behörde zu prüfen. Eine Restaurant-Nutzung wird nicht als genehmigt dargestellt und ist gesondert behördlich zu prüfen
Betriebsanlagenunterlagen liegen laut vorliegenden Unterlagen vor.	Betriebsanlagengenehmigung vorhanden beziehungsweise vorgesehen.

Genehmigungsstatus

Betriebsanlagenunterlagen: vorhanden	Lüftung: vorhanden
Fettabscheider: vorhanden	Restaurant: behördlich prüfen
Kühlräume: prüfen	Nutzung: durch Mieter prüfen

Betriebsanlage & Genehmigung

Betriebsanlagengenehmigung vorhanden	Prüfung durch Mieter/Käufer erforderlich
Betriebsanlagengenehmigung laut vorliegenden Unterlagen vorhanden	Aktuell gültiger Bescheid bekannt
Lüftung vorhanden/genehmigt	Fettabscheider vorhanden
Starkstrom vorhanden	Gasanschluss vorhanden
Kühlräume vorhanden/zu prüfen	Restaurant-Nutzung nicht automatisch genehmigt, behördlich zu prüfen

Betriebsanlage & Genehmigung

Prüfung durch Mieter erforderlich

Prüfhinweis

Der Genehmigungsstand ist nach aktuellem Informationsstand behördlich abzuklären; die Eignung für die beabsichtigte Nutzung ist vom Mieter eigenständig zu prüfen.

Kosten

Miete € 6.000	Nettomiete € 5.000 netto
USt. 1000	Bruttomiete € 6.480 brutto
Betriebskosten € 480	Kautions € 36.000 Kautions
Kautions Monatsmieten 6	Ablöse € 100.000
Provision kein	Befristung ab 5 Jahre

Mietkonditionen

Nettomiete € 5.000 netto. Miete € 6.000. USt. 1000. Bruttomiete € 6.480 brutto. Betriebskosten € 480. Strom separat. Kautions € 36.000. Kautions 6 Monatsmieten. Ablöse € 100.000. Provision kein. verfügbar ab sofort. Befristung: ab 5 Jahre.

Lage & Außenansicht



Lage & Außenansicht



Lage & Außenansicht



Lage & Außenansicht



Lage & Außenansicht



Eingang, Sichtbarkeit & Geschäftsfront



Verkaufsfläche, Theke & Schankbereich



Verkaufsfläche, Theke & Schankbereich



Verkaufsfläche, Theke & Schankbereich



Küche & Vorbereitung



Produktion / Backstube



Produktion / Backstube



Produktion / Backstube



Lager, Keller & Kühlung



Sanitär, Personal & Nebenräume



Sanitär, Personal & Nebenräume



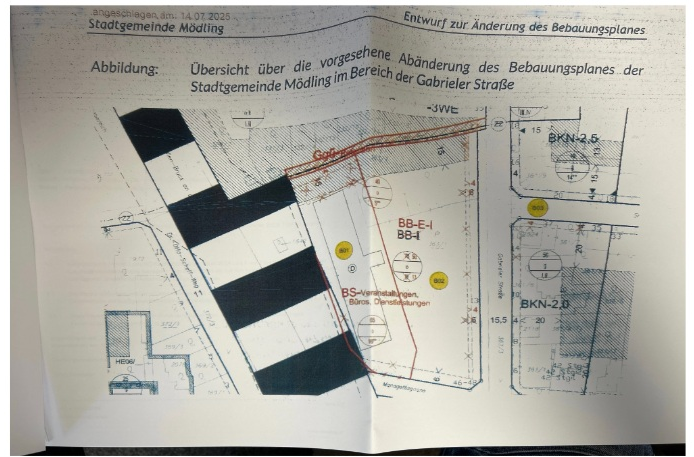
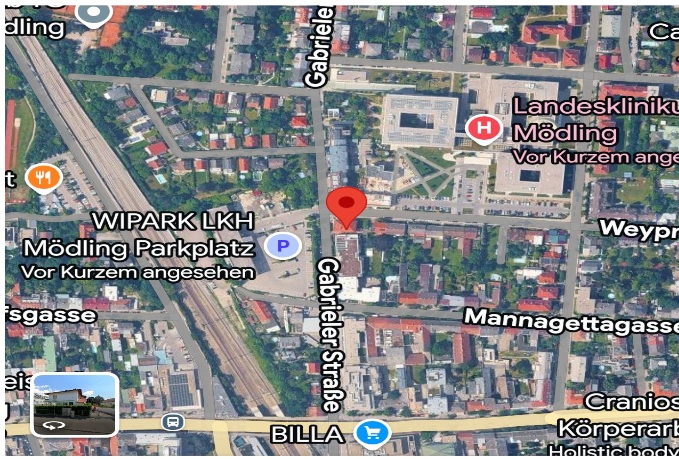
Sanitär, Personal & Nebenräume



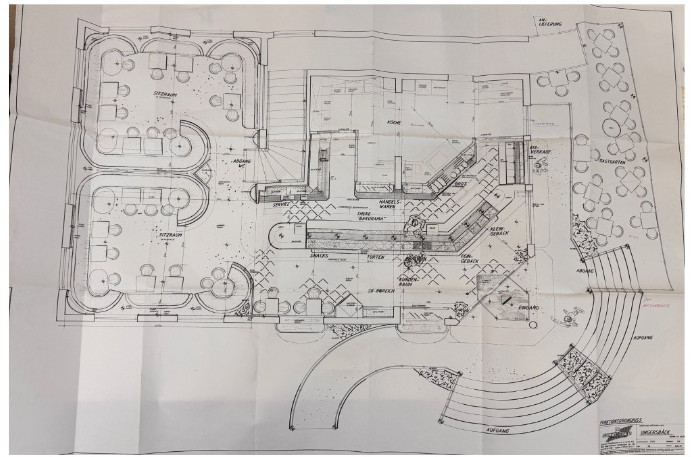
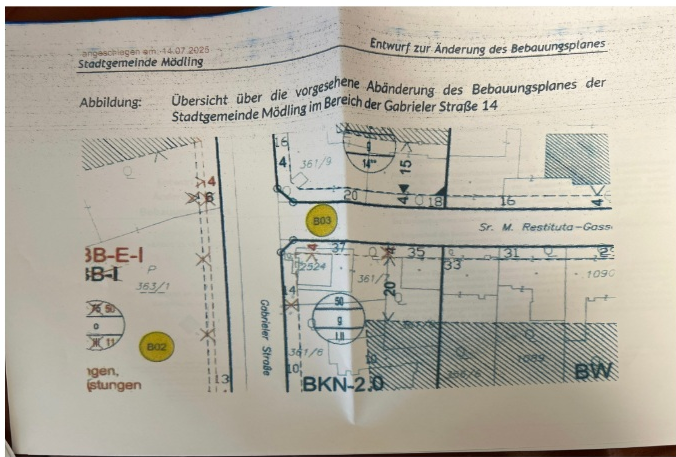
Technik, Anschlüsse & Lüftung



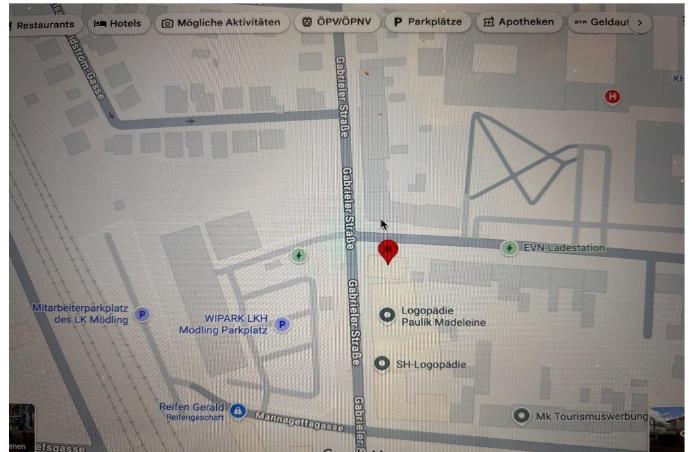
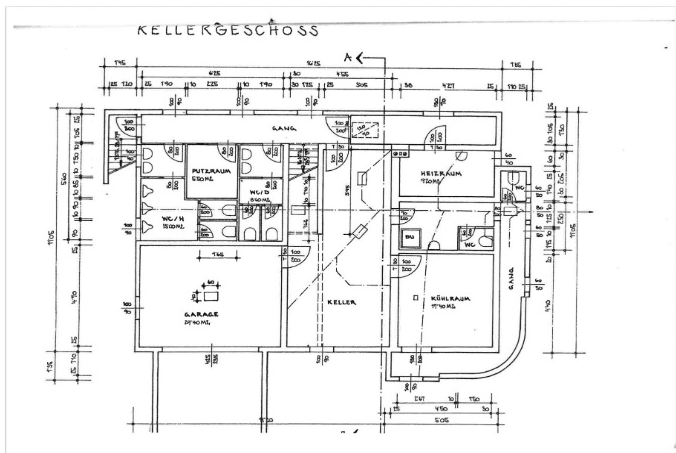
Grundrisse & Pläne



Grundrisse & Pläne



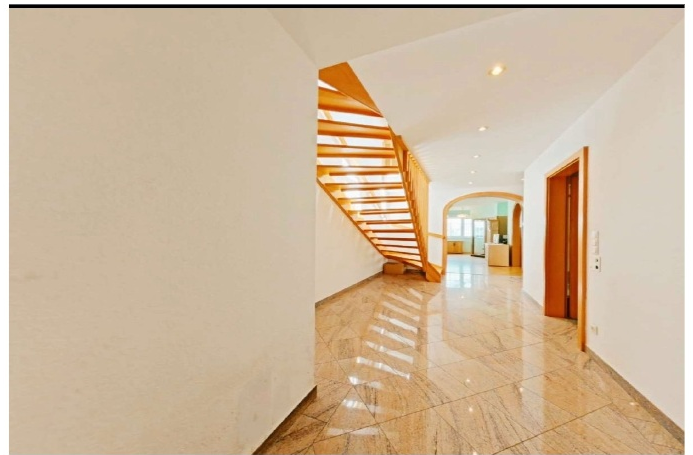
Grundrisse & Pläne



Wohnung



Wohnung



Wohnung



Wohnung



Wohnung



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dokumentenliste

Grundriss vorhanden	Energieausweis vorhanden
Betriebsanlagengenehmigung vorhanden	

Energieausweis & Gebäudedaten

HWB 104 kWh/m ² a	fGEE 1,24 Faktor	Klasse D Energiekennwert
Ausstellungsdatum 02.04.2026	HWB 104 kWh/m²a	
HWB Klasse D	fGEE 1,24	
fGEE Klasse C	Energieklasse D	
Gültig bis 01.04.2035	Heizungsart Gaszentralheizung	
Energieträger gas	Baujahr 1993	
Nutzung Gewerbe/ wohn	Brutto-Grundfläche 593	

Fussbodenheizung

Besichtigung nach Vereinbarung

WU & XU Immobilien GmbH
dongdong wu
+436802078898
immobilien@wuxugroup.com
<https://www.wuxugroup.com/projekt-moedling>

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich. Bitte senden Sie eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten und einem passenden Zeitfenster.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie den derzeit vorliegenden Unterlagen. Irrtum, Änderungen und Zwischenvermietung vorbehalten. Der Interessent bzw. Mieter hat die Eignung der Immobilie für die beabsichtigte Nutzung, insbesondere gewerberechtliche Anforderungen, Betriebsanlagengenehmigung, behördliche Auflagen, Umbauten und Nutzungserweiterungen, eigenständig zu prüfen.