

## Attraktives Gastronomielokal in Neulengbach - zur Miete verfügbar. Sofort startklar!



Lokal am Anfang vom Ortszentrum

**Objektnummer: 3519\_378**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3040 Neulengbach
<b>Nutzfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.193,07 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	844,17 €
<b>Kaltmiete</b>	1.007,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 MM

## Ihr Ansprechpartner



**Dkfm. Stefan Kagerer**

RE/MAX Park  
Tullner Straße 69  
3040 Neulengbach

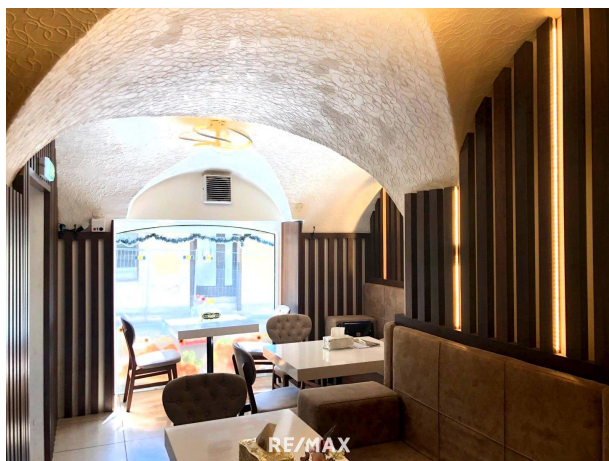
H +43 660 503 99 40

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












**Wir suchen Immobilien  
für unsere vorgemerkten Kunden!**

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern, Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkten Kunden.

Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!

**Kontaktieren Sie uns unter:**  
☎ 02772 212 00  
✉ [office@remax-park.at](mailto:office@remax-park.at)

**RE/MAX**  
Park in Neulengbach

**Ihre Traumimmobilie –  
Wir finden die perfekte  
Finanzierung für Sie!**



Suchen Sie die beste Finanzierung für Ihre Immobilie? Wir sind unabhängige Finanzberater und unterstützen Sie dabei, die besten Konditionen für Ihre Finanzierung zu finden.

- Umfassende Beratung
- Unabhängige Empfehlungen
- Individuelle Lösungen
- Transparenz und Vertrauen

Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie benötigen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

**Kontaktieren Sie uns unter:**  
☎ 02772 212 00  
✉ [office@remax-park.at](mailto:office@remax-park.at)

**EQUALITY & RE/MAX**  
Park in Neulengbach

# Objektbeschreibung

## **Attraktives Gastronomielokal in Neulengbach - zur Miete verfügbar - Sofort startklar!**

### **Objektbeschreibung:**

Dieses kleine Restaurant/Imbissstube/Geschäftslokal befindet sich im Herzen von Neulengbach und bietet eine hervorragende Gelegenheit für Gastronomen und Investoren, ein bereits gut laufendes Geschäft zu übernehmen. Nur wenige Schritte vom Bahnhof Neulengbach entfernt und mitten im Zentrum, profitiert das Lokal von einer ausgezeichneten Infrastruktur und hoher Fußgängerfrequenz. Der Restaurantbetrieb kann sofort übernommen werden.

### **Ausstattung:**

Das Geschäftslokal wurde erst kürzlich umfassend renoviert und ist vollständig ausgestattet. Alle notwendigen Einrichtungen und Möbel sind vorhanden, darunter:

- Verkaufsvitrine
- Komplett eingerichtete Küche
- Stühle und Tische für ca. 8 - 10 Plätze im Innenbereich
- Garderobe
- Klimaanlage
- Toilette

### **Kulinarisches Angebot**

Der bisherige Betreiber führte das Lokal erfolgreich mit einem vielfältigen Speiseangebot, das von Pizza und Salaten über Burger bis hin zu orientalischen Speisen reicht. Die Nähe zu mehreren Schulen und dem Bahnhof macht das Lokal besonders attraktiv für Schüler, die einen schnellen Snack-to-go suchen.

**Die Ablöse für die Geschäftsausstattung und Kundenstock beträgt € 150.000,-**

### **Mietkonditionen:**

- Für das Geschäftslokal fällt derzeit eine monatliche Bruttomiete in Höhe von 1.013,- Euro an.
- Die Kautions beträgt € 12.000,-

### **Weitere Vorteile:**

- Möglichkeit bei Start in bestehende Verträge und Kundenstock (Liefersdienste, Homepage, Social Media etc.) einzutreten
- Genehmigte Öffnungszeiten: Derzeit Montag bis Sonntag von 10.00 Uhr bis 23.00 Uhr
- Hervorragende Sichtbarkeit und hohe Frequentierung
- Bekannt für gute Küche

### **Zusammenfassung:**



Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, in ein bestens ausgestattetes und gut gelegenes kleines Restaurant/Imbissstube in Neulengbach zu investieren. Mit einer soliden Stammkundschaft und idealer Lage ist dies das perfekte Objekt für Gastronomen und Investoren.

**Fordern Sie detaillierte Informationen an oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!**

Da wir eine **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber haben, ersuchen wir Sie, bei Anfragen und Besichtigungswünschen, um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.**

**Alle unsere Objekte finden Sie unter [remax.at](http://remax.at)**

**Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?**

**Vereinbaren Sie jetzt einen kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin!**

#### **Infrastruktur:**

Der malerisch um den Schlossberg gruppierte Ort Neulengbach ist eine junge Stadtgemeinde mit ca. 8.300 Einwohnern im Wienerwald, zählt zu einer der attraktivsten Wohnregionen des Wiener Umlands und punktet dank der wunderschönen Lage im Grünen und gleichzeitig der Nähe zu Wien.

Der Ort liegt im westlichen Wienerwald, wo sich der Anzbach mit dem Laabenbach zur Großen Tulln vereinigt. Viele alte Bürgerhäuser, die Pfarrkirche, das Gerichtsgebäude und das Rathaus aus der Renaissance zeugen vom Alter der Ansiedlung, der bereits 1535 das Marktrecht und ein Marktwappen verliehen wurde.

Neulengbach bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und kann als eine sehr lebenswerte und familienfreundliche Stadt bezeichnet werden. In Neulengbach finden Sie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Einkaufszentren, Restaurants, Cafés, Banken, Schulen und Kindergärten. **Der Bedarf an Gastronomiebetrieben im Zentrum von Neulengbach ist hoch.**

Durch die Nähe der Westautobahn (A1) und der Wiener Außenringautobahn (A21) ist die Gemeinde für den Autoverkehr sehr gut erschlossen. Dadurch sind die von Neulengbach aus beliebt besuchten Städte wie Wien (ca. 30 km entfernt) und St. Pölten (ca. 30 km entfernt) sehr leicht und schnell zu erreichen. Praktisch auch der Anfahrtsweg zum Internationalen Flughafen Wien-Schwechat. Dieser beträgt lediglich ca. 45 Minuten. Mit dem Zug gelangen Sie schnell in ca. 40 Minuten nach Wien – Westbahnhof, ebenso in 30 Minuten in die Landeshauptstadt St. Pölten. Der Railjet bringt Sie in ca. 2,5 Stunden nach Salzburg, in ca. 4 Stunden nach München. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	844,17	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	163,7	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	185,2	
-----			

Gesamtbetrag            €                            1193,07

Neu: 360 Grad Bilder auf [www.remax.at](http://www.remax.at)

ICH BITTE UM VERSTÄNDNIS, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT  
GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER  
ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN. WIR ARBEITEN NUR MIT  
BESICHTIGUNGSBESTÄTIGUNG UND ZWEIFELSFREIER LEGITIMATION.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung:  
Stefan Kagerer erreichbar unter +43 660 5039940 oder [s.kagerer@remax-park.at](mailto:s.kagerer@remax-park.at).  
RE/MAX Park, Stefan Kagerer e.U.

Alle Immobilien finden Sie auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!