

**"Bestlage am Bahnhof Absdorf - Geschäftlokal mit Potenzial"**



01 Geschäftsl lokal in Absdorf

**Objektnummer: 1626\_28105**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3462 Absdorf
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.625,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Cicek

RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau

T 63099848  
H +43 677 63099848  
F +43 2272 6415210

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





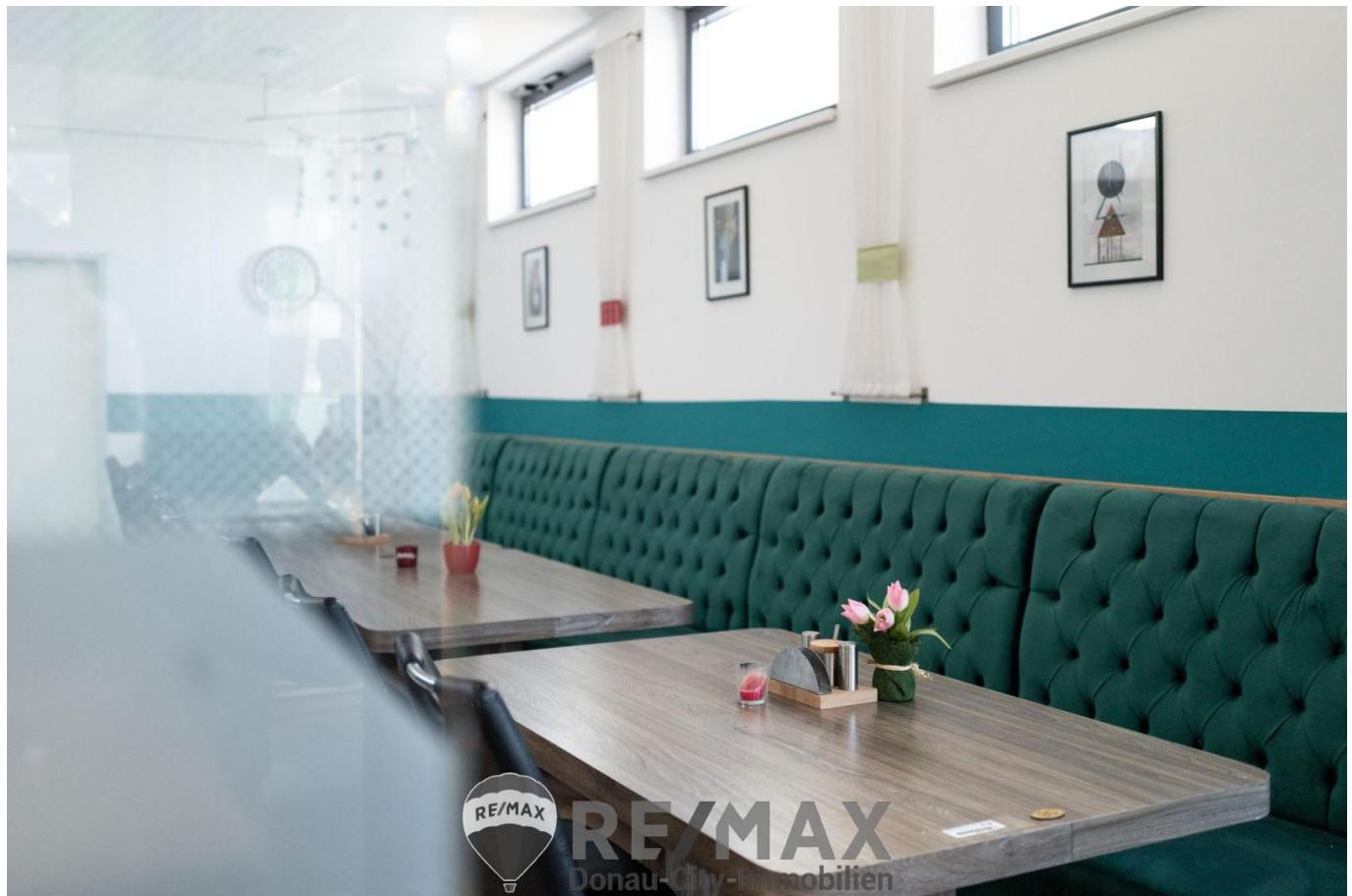
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



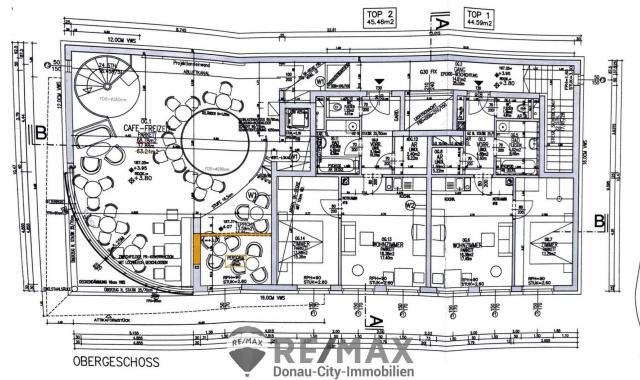
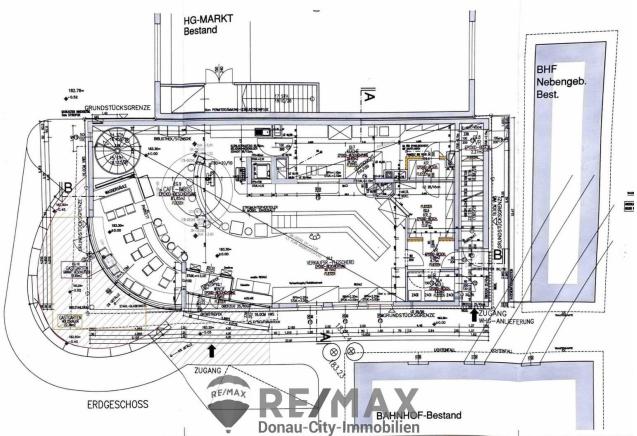
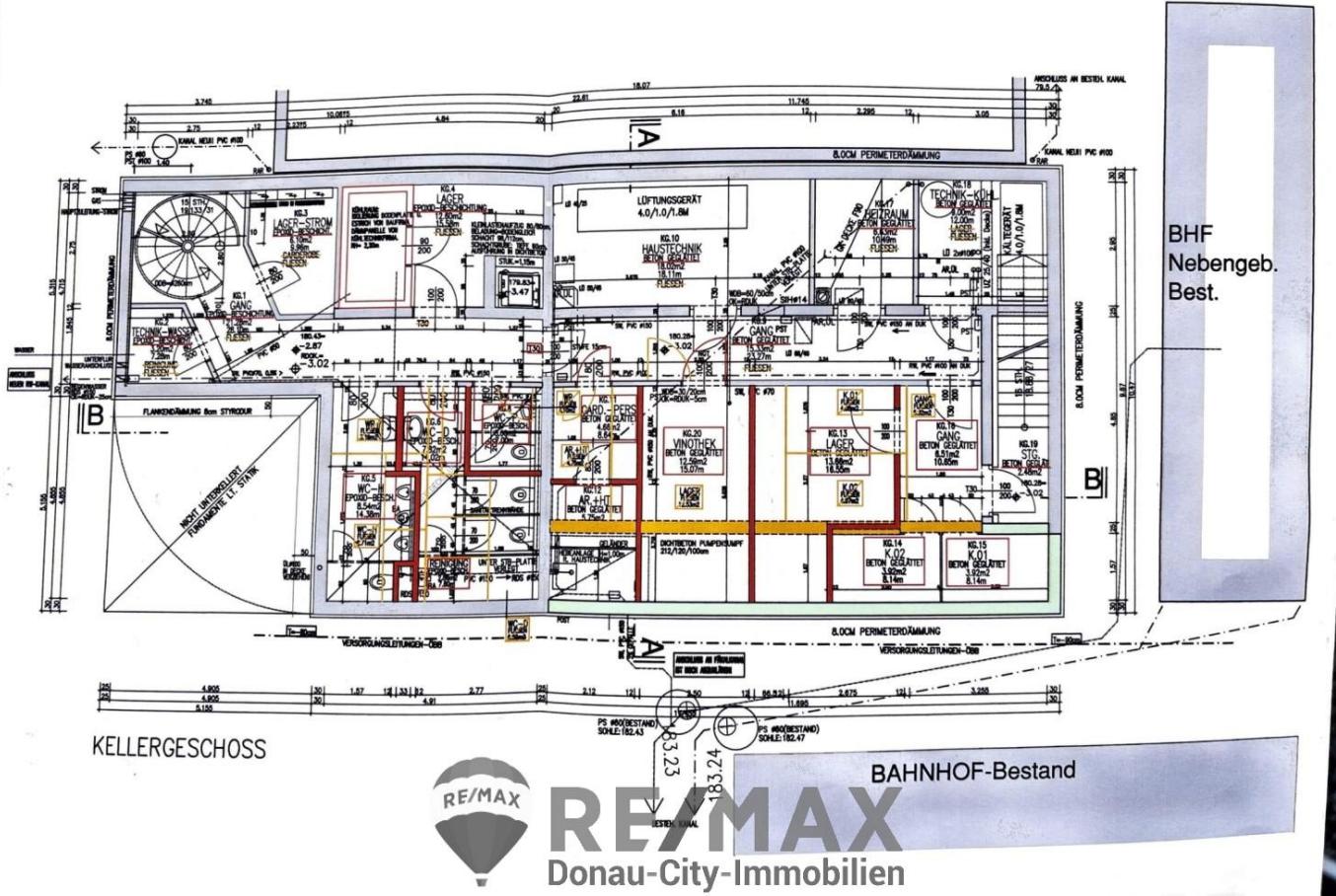
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien





**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien





WIR FEIERN



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !



# Objektbeschreibung

## Attraktives Geschäftslokal in Bestlage – direkt am Bahnhof Absdorf

In hervorragender Lage, unmittelbar beim Bahnhof Absdorf, steht dieses vielseitig nutzbare Geschäftslokal mit ca. 180 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Vermietung. Das moderne und lichtdurchflutete Gebäude bietet ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche gastronomische Nutzung – eignet sich jedoch ebenso für ein Büro, Café, Praxis oder sonstiges Geschäftslokal.

### Objektbeschreibung:

Das Lokal wurde zuletzt als beliebte Pizzeria und Café betrieben und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Auf einer großzügigen Fläche stehen einladende Gästeräume auf zwei Ebenen, ein voll ausgestatteter Küchenbereich, ein Theken- und Barbereich sowie Lagerräume und Sanitäranlagen zur Verfügung.

Die Einrichtung überzeugt durch eine freundliche und moderne Atmosphäre mit hellen Farben, hochwertigen Materialien und stilvoller Beleuchtung. Großzügige Fensterfronten sorgen für ein helles, offenes Raumgefühl und schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Die komplett ausgestattete Küche ist funktional angelegt und bietet alles, was für den sofortigen Gastronomiebetrieb erforderlich ist – von Kühl- und Zubereitungsbereichen über Pizzaöfen bis hin zu professionellen Edelstahl-Arbeitsflächen.

### Highlights:

- Erstklassige Lage direkt am Bahnhof Absdorf
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Gastronomie, Café, Büro, Geschäftslokal etc.)
- Großzügige und helle Räumlichkeiten mit moderner Ausstattung
- Komplette Gastroeinrichtung inklusive Küche und Bar
- Zwei Ebenen mit unterschiedlichen Sitzbereichen
- Sofort bezugsbereit

### Lage & Infrastruktur:

Die Immobilie liegt an einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt mit zahlreichen täglichen Pendlern und Besuchern. Durch die unmittelbare Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Parkmöglichkeiten sowie die gute Erreichbarkeit über die Bundesstraße B4 ist das Objekt optimal angebunden.

In der Umgebung befinden sich zudem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und Wohngebiete – ein attraktiver Standort mit hoher Kundenfrequenz und Entwicklungspotenzial.

### Mietkonditionen:

- Pauschalmiete: € 1.950,- monatlich (inkl. Betriebskosten, inkl. USt)
- Verfügbarkeit: nach Vereinbarung
- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1500	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	125	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	325	
-----			
Gesamtbetrag	€	1950	
-----			

Heizwärmeverbrauch: 55.6  
Klasse HeizwC  
Wärmebedarf: