# Steiner Tor inkl. Geheimrezeptur: Provisionsfreies Geschäftslokal mit Unternehmensverkauf!



Objektnummer: 6103

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand: Möbliert:

Nutzfläche:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaltmiete (netto)

**Kaltmiete** 

Betriebskosten:

USt.:

Infos zu Preis:

Vertragsrrichtung ca. 500€ netto

Provisionsangabe:

6.302,95 € inkl. 20% USt.

Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant

Österreich

3500 Krems an der Donau

1450

Neuwertig

Voll

54,24 m<sup>2</sup>

1

D 146,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 2,14

1.614,08 €

1.750,82 €

136,74 €

350,17 €

# **Ihr Ansprechpartner**



**Artjom Zakaryan** 

**ZAKARYAN & PARTNER** 









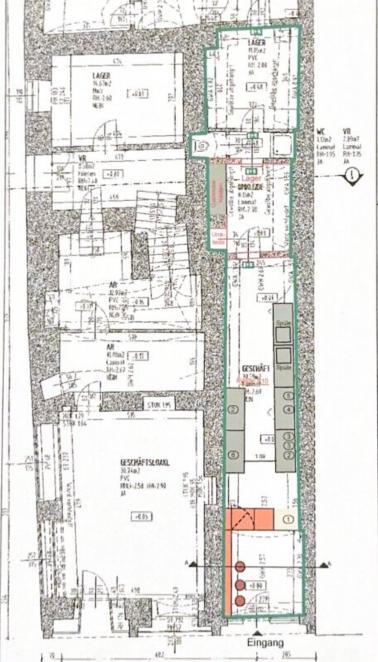






Gesamtlesitung





# Teeamo-Krems

Grundriss 1:100

Obere Landstraße 28 Geschäftslokal TOP 2 3500 Krems an der Donau

# **Objektbeschreibung**

Wir bieten ein charmantes Geschäftslokal, das derzeit als "Ohana Poke & Coffee" betrieben und ist als registrierte Marke im Firmenregister eingetragen. Sie wird zusammen mit dem Kundenstamm und den Rezepturen der Gerichte abgelöst.

## **Highlights:**

- Gemütlicher kleiner Innenhof, ideal für Pausen (nicht mitvermietet)
- Liegt im touristischen Zentrum von Krems mit extrem hohem Passantenverkehr
- Mietdauer: 5 Jahre- Plus 5 Jahre Option auf Verlängerung
- Letzte Renovierung im Jahr 2022
- Ablöse des Inventars nach Absprache
- Extra Lager im Hof (ca. 20 m²) kann für ca. 190 € monatlich angemietet werden
- Elektroheizung mit Infrarotpaneelen. Die Wände sind so gut isoliert, dass im Winter keine zusätzliche Heizung notwendig ist die Abwärme sorgt für eine angenehme Temperatur.

Einzigartige Gelegenheit: Übernahme von Ohana Poke & Café in Krems

Mit dem Kauf von Ohana Poke & Café übernehmen Sie nicht einfach ein Lokal – Sie investieren in ein kulinarisches Konzept mit Charakter, Geschichte und exzellentem Ruf.

1. Ein kulinarisches Erbe – 30 Jahre Rezeptperfektion

Unter anderem ist ein Herzstück des Erfolgs beispielsweise eine legendäre Teriyaki-Sauce – ein Geheimrezept, das über drei Generationen hinweg von erfahrenen Köch:innen perfektioniert wurde. Die Balance aus süß, salzig, würzig und umami ist in dieser Form nirgendwo sonst erhältlich. Diese Sauce ist der Grund, warum Gäste regelmäßig sagen:

"So eine Poke Bowl habe ich noch nie gegessen!"

- 2. Modernste Infrastruktur alles neu, alles da!
- Elektrik komplett neu installiert effizient, sicher, zukunftsfähig
- Alle Küchengeräte und Kaffeemaschinen sind Baujahr 2022 topmodern, energiesparend und sofort betriebsbereit.
- Stilvolle und hochwertige Einrichtung mit Wohlfühlfaktor für Gäste und optimaler Ergonomie für das Personal
- Bestehender Kundenstamm Umsatz ab Tag 1

Ohana Poke & Café ist in Krems bereits etabliert – mit einer loyalen Stammkundschaft aus Studierenden, Berufstätigen und Touristen.

Sie übernehmen ein laufendes Geschäft mit einem gepflegten Social-Media-Auftritt, Google-Bewertungen, einem funktionierenden Kassensystem und wiederkehrendem Umsatz.

#### 4. Standort mit Potenzial

Zentrale Lage mit hoher Frequenz, idealer Sichtbarkeit und Möglichkeit zur Erweiterung – etwa durch Lieferservice, Franchising oder Catering.

## Fazit:

Die Ablöse spiegelt nicht nur die hochwertige Ausstattung wider, sondern auch den ideellen Wert eines kulinarischen Konzepts, das sich in Krems bereits bewährt hat. Wer Ohana übernimmt, kauft nicht nur ein Café, sondern ein Stück Zukunft.

Nutzen Sie die Chance, ein etabliertes Unternehmen in einer der schönsten Städte Österreichs zu übernehmen!

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von ZAKARYAN & PARTNER (www.zakaryan.at) gerne für Sie unter +43 676 496 3419 oder zp@zakaryan.at auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

#### Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <1.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <2.000m

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <2.500m Bahnhof <1.000m Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap