

Top-Gastronomie Nähe Hauptplatz – ehemals mit zwei Falstaff-Gabeln ausgezeichnet – zu verpachten!



Objektnummer: 1547

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	541,30 m ²
Kaltmiete (netto)	5.500,00 €
Kaltmiete	5.500,00 €
Miete / m²	10,16 €
USt.:	1.100,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttonmonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Udo Bereswill

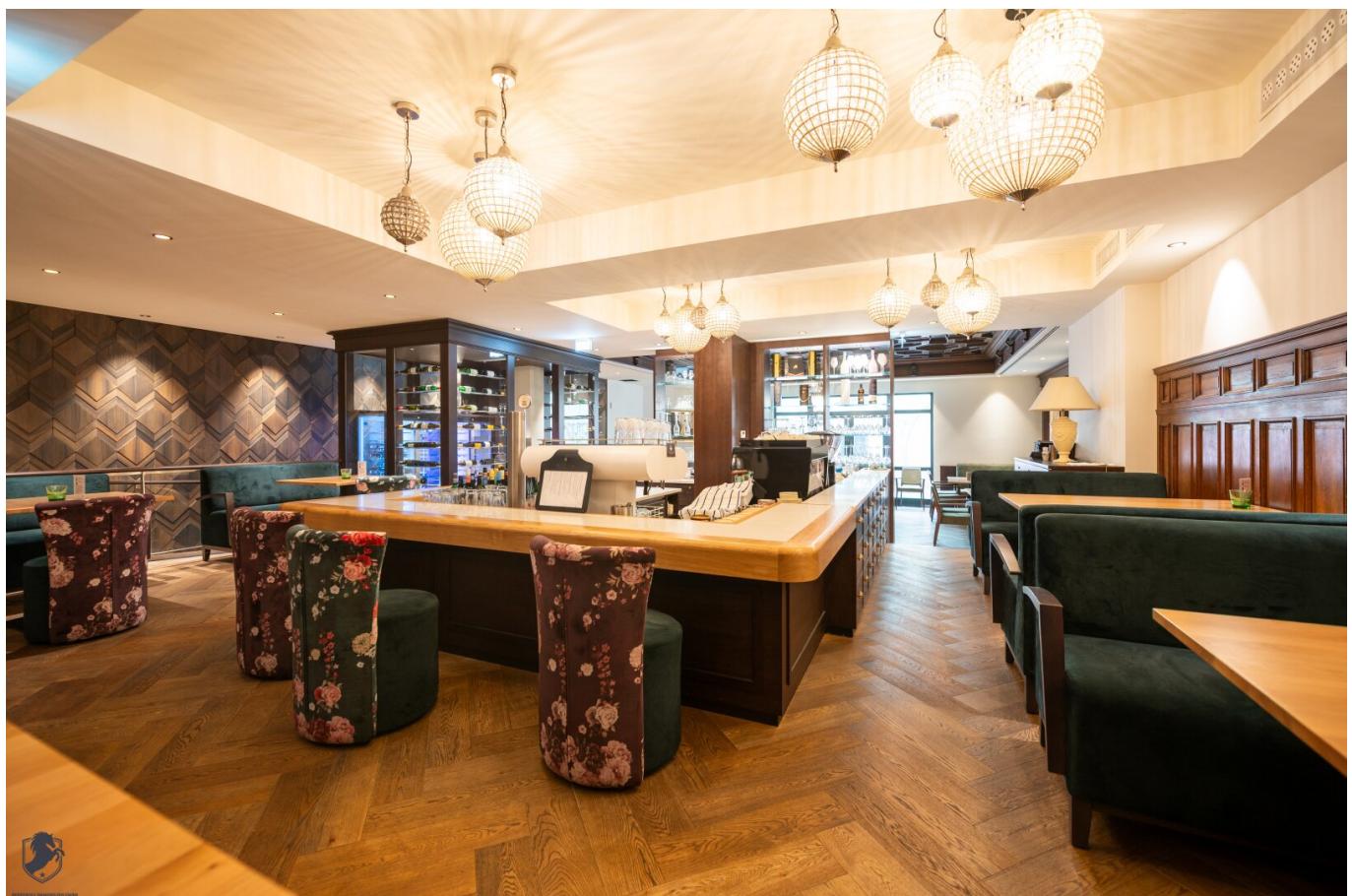
Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

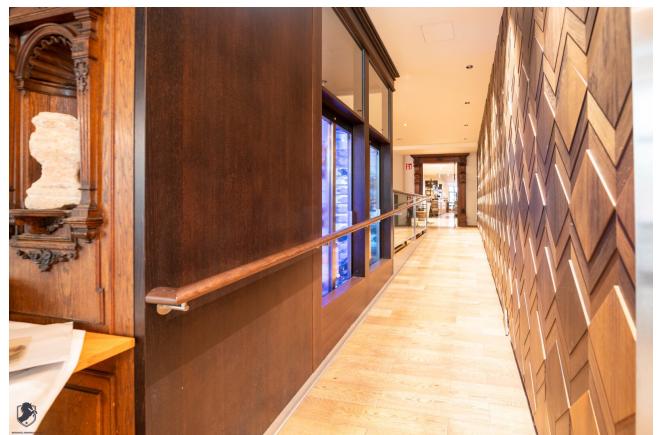
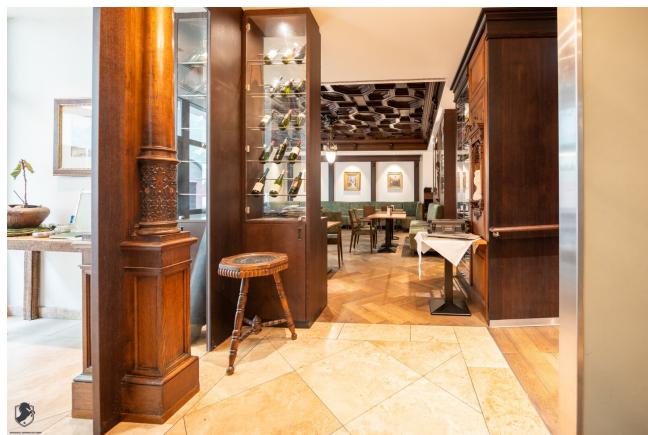
T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 6648775410

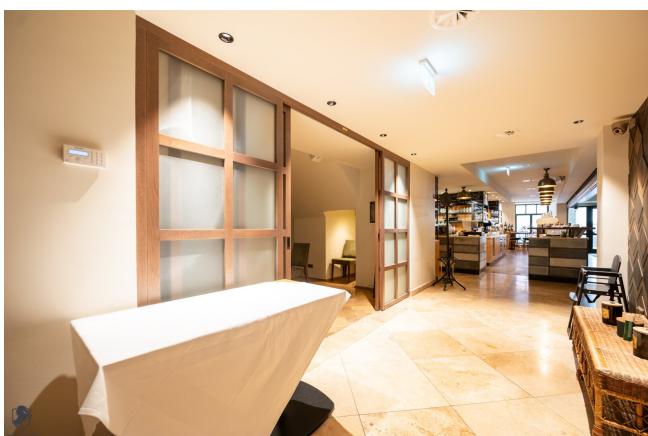
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





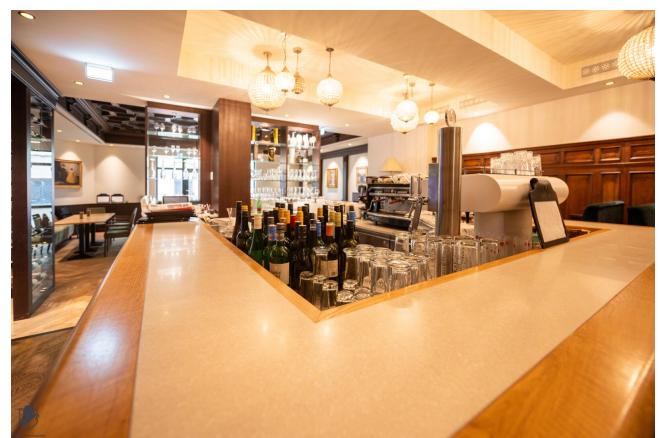






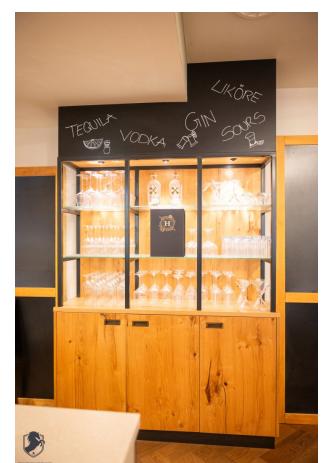






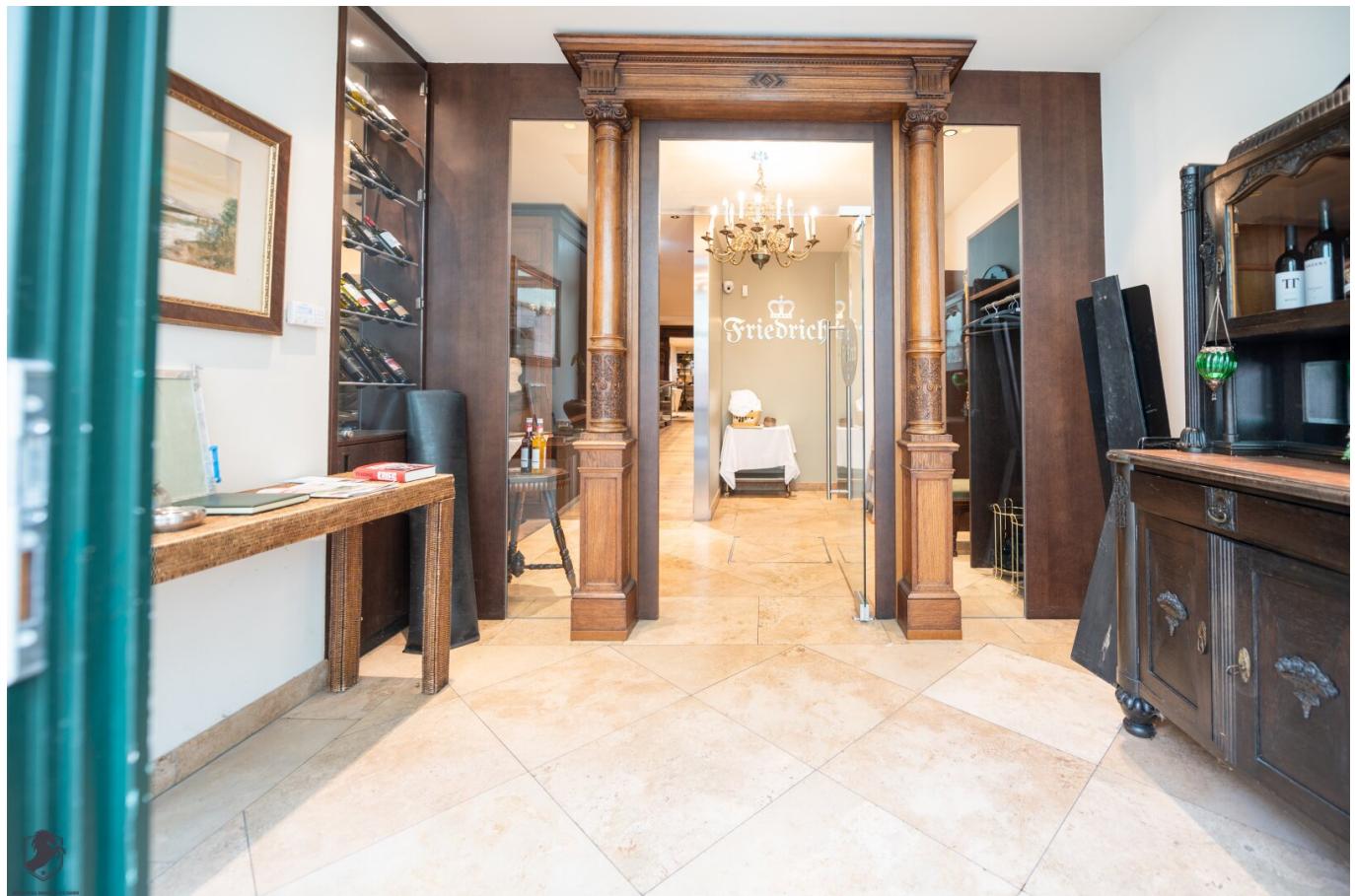
















GUTACHTEN

über den Bestand der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idgF
für die Liegenschaft:

**WOHNHAUS
2700 Wiener Neustadt
Gst.-Nr. 33; EZ 20260; KG 23443 Wiener Neustadt**

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idgF, befinden sich auf der oben genannten Liegenschaft

9 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich wie folgt:

**3 Geschäftslokale (bewertet)
6 Wohnungen (bewertet)**

Gemäß § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 idgF befinden sich auf der Liegenschaft sohin

keine KFZ-Abstellplätze

Grundlagen dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 idgF

1. Einreichpläne verfasst vom Architekten DI Michael Magg
Maital 10, 2540 Bad Vöslau; Plan Nr. PLANWECHS (Proj.Nr. HP-9 vom 30.04.2024)
2. Nutzflächenaufstellung des DI Manfred Korzil, MRICS v. 03.06.2024

Wiener Neustadt, am 31.07.2024
ACP-24009

ACP-WN CONSULTING ZT GMBH
erstellt von SV DI. Manfred Korzil, MRICS
Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger



SV DIPL.-ING. MANFRED KORZIL, MRICS
HAUPTPLATZ 23, 2700 WIENER NEUSTADT

BERESWILL IMMOBILIEN GMBH

§ 6-Bescheinigung
1 von 1

TEL: 02622/ 81 818_ FAX: DW 40
office@korzil.at _ www.korzil.at



NUTZWERTBERECHNUNG
FÜR DIE FESTSETZUNG DER NUTZWERTE
GEM. § 9 ABS. 1 WEG 2002 idgF FÜR DIE LIEGENSCHAFT

2700 Wiener Neustadt
Hauptplatz 9, Friedrichsgasse 6

Gst.-Nr. 33; EZ 20260; KG 23443 Wiener Neustadt

Grundlagen:

1. Einreichpläne verfasst vom Architekten DI Michael Magg
Maital 10, 2540 Bad Vöslau; Plan Nr. PLANWECHS (Proj.Nr. HP-9 vom 30.04.2024)
2. Nutzflächenaufstellung des DI Manfred Korzil, MRICS v. 03.06.2024
3. Bescheinigung gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 des DI Manfred Korzil, MRICS

Stichtag: Wiener Neustadt, am 31.07.2024

Wiener Neustadt, am 31.07.2024
ACP-24009



SV DIPL.-ING. MANFRED KORZIL, MRICS
HAUPTPLATZ 23, 2700 WIENER NEUSTADT

BERESWILL IMMOBILIEN GMBH

NWE
1 von 8

TEL.: 02622/ 81 818_FAX: DW 40
office@korzil.at _ www.korzil.at



NUTZWERTERMITTLUNG

Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung gemäß § 6. Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idGf folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte

9	wohnungseigentumstaugliche Objekte
---	------------------------------------

Diese gliedern sich auf wie folgt:

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Geschäftslokale	3	3	0
Wohnungen	6	6	0
	9	9	0

Von den vorgenannten nicht bewerteten selbständigen Räumlichkeiten werden folgende Objekte aufgrund der Zweckbestimmung allgemein genutzt und es kann daher Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen

0	KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage
---	-------------------------------------

Gem. § 2. Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 idGf befinden sich auf der Liegenschaft

0	KFZ-Abstellplätze
---	-------------------

Gem. § 6. Abs. 1 Ziffer 2 letzter Halbsatz WEG 2002 idGf befinden sich auf der Liegenschaft somit insgesamt

0	KFZ-Abstellplätze
davon zur Wohnungseigentumsbegründung	0
zur allgemeinen Nutzung	0

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den Wohnungen zuzuordnende Zubehörteile im Sinne des § 2. Abs. 3 WEG 2002 idGf

Zubehörteile	Summe	bewertet	nicht bewertet
Parteienabstellräume	9	6	3



SV DPL. - ING. MANFRED KORZIL, MRICS
HAUPTPLATZ 23, 2700 WIENER NEUSTADT

BERESWILL IMMOBILIEN GMBH

NWE
2 von 8

TEL: 02622/ 81 818_ FAX: DW 40
office@korzil.at _ www.korzil.at



ERLÄUTERUNGEN

1. Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient. Der Regelnutzwert von 1,00/m² wurde im vorliegenden Objekt für die Wohnung Top 04 im 1. Obergeschoss bestehend aus Wohnküche, 2 Zimmern, Vorraum, Gang, Bad & WC, Abstellraum, sowie eine Terrasse festgelegt.
2. Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zubehörteiles wird unter der Rundung der Dezimalstelle in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8. Abs. 1 WEG 2002 IdGf).
3. Nutzwerte von Zubehörteilen, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden lt. § 8. Abs. 2 WEG 2002 IdGf auf eins gerundet.
4. Garagen i.S. von Abstellplätzen von KFZ in Gebäuden werden gem. Empfehlung des Hauptverbandes der SV, mit Anpassung an die WRN 2006, lt. "Der Sachverständige", Heft 4/2007, S. 195, Pkt. 2.5. mit einem Nutzwert von 0,5 bis 1,0 je m² bewertet. Garagen werden mit 0,5 bewertet. KFZ-Stellplätze in Carport werden mit 0,25 und KFZ-Stellplätze im Freien werden mit 0,10 bewertet. Teilweise überdachte KFZ-Stellplätze werden mit 0,18 bewertet.
5. Ausstattung mit Balkonen/Terrasse: Bewertungsfaktor ist ein Prozentsatz zwischen 15 % und 25 % des dazugehörigen Wohnungsnutzwertes in Abhängigkeit vom Verhältnis zwischen der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes und der Fläche der Balkone/Terrasse sowie in Abhängigkeit der Konfiguration. Das gerundete Produkt vom Bewertungsfaktor x Bodenfläche ist der Zuschlag für Ausstattung mit Balkon/Terrasse zum Wohnnutzwert. In gegenständlichem Fall wird unter Berücksichtigung der Größe und Konfiguration generell 15 % des Wohnungsnuzwertes herangezogen. Loggien werden mit 50 % des Wohnnutzwertes bewertet.
6. Zur Vereinfachung der Begründung des Wohnungseigentums bei Parifizierungen bei Partnern, wird bei der Ermittlung der Mindestanteile eine Verdoppelung der Zähler und Nenner durchgeführt.



SV DIPL.-ING. MANFRED KORZIL, MRICS
HAUPTPLATZ 23, 2700 WIENER NEUSTADT

BERESWILL IMMOBILIEN GMBH

NWE
3 von 8

TEL.: 02622/ 81 818_FAX: DW 40
office@korzil.at _ www.korzil.at

REGELNUTZWERTE GEM. FESTSETZUNG BZW. EMPFEHLUNGEN DES HAUPTVERBANDES DER SACHVERSTÄNDIGEN

RNW für Wohnungen	1,000
RNW für Geschäftslokale	1,500
RNW für Terrassen, Balkone	0,150
RNW für Innenhof	0,150
RNW für Vorplatz überdacht	0,200
RNW für Vorplatz, Gehweg	0,100
RNW für Dachfläche (PV-Anlage)	0,050
RNW für Loggia	0,500
RNW für Garten eben bis zur WNF	0,100
RNW für Gartenanteil über WNF bis zu 2:1	0,050
RNW für Gartenanteil über 2:1 (Gartenfl.:WNF)	0,025
RNW für Garten geböschkt	0,025
RNW für Keller; Abstellräume; Gartenhütte	0,300
RNW für KFZ-Stellplätze in Tiefgarage	0,500
RNW für KFZ-Stellplätze überdeckt	0,200
RNW für KFZ-Stellplätze teilweise Überdeckt	0,180
RNW für KFZ-Stellplätze im Freien	0,100

des NW der Wohnung
des NW der Wohnung

des NW der Wohnung

Allgemeine genutzte Flächen und Räumlichkeiten werden nicht bewertet.

ERMITTLUNG DER ABSTRICHE UND ZUSCHLÄGE:

Abstriche

keine		
-------	--	--

Zuschläge

Zweites Bad/WC	Z1	0,025	2,500%
----------------	----	-------	--------

Top-Nr.	Bestandsgegenstand		RNW	Ab-, Zuschläge		NW/m ²
1	Geschäftslokal	Erdgeschoss	1,50			1,500
2	Geschäftslokal	Erdgeschoss	1,50			1,500
3	Geschäftslokal	Erdgeschoss	1,50			1,500
4	Wohnung	1. Obergeschoss	1,00			1,000
5	Wohnung	1. Obergeschoss	1,00			1,000
6	Wohnung	1. Obergeschoss	1,00	Z1	0,025	1,025
7	Wohnung	2. Obergeschoss	1,00	Z1	0,025	1,025
8	Wohnung	2. Obergeschoss	1,00	Z1	0,025	1,025
9	Wohnung	2. Obergeschoss	1,00	Z1	0,025	1,025





NUTZWERTBERECHNUNG:

Top	Bestandsgegenstand		Nutzfl. in m ²	NW pro m ²	Einzel NW	Gesamt NW
01	GESCHÄFTSRÄUME	Erdgeschoss	41,15	1,500	61,725	62
	Kellerfläche	Kellergeschoss	1,48	0,300	0,444	1
Σ TOP 01						63

Top	Bestandsgegenstand		Nutzfl. in m ²	NW pro m ²	Einzel NW	Gesamt NW
02	GESCHÄFTSRÄUME	Erdgeschoss	193,33	1,500	289,995	290
Σ TOP 02						290

Top	Bestandsgegenstand		Nutzfl. in m ²	NW pro m ²	Einzel NW	Gesamt NW
03	GESCHÄFTSRÄUME	Erdgeschoss	366,73	1,500	550,095	550
	Kellerfläche	Kellergeschoss	121,81	0,300	36,543	37
Σ TOP 03						587



SV DIPL.-ING. MANFRED KORZIL, MRICS
HAUPTPLATZ 23, 2700 WIENER NEUSTADT

BERESWILL IMMOBILIEN GMBH

NWE
5 von 8

TEL: 02622/ 81 818_FAX: DW 40
office@korzil.at _ www.korzil.at



Top	Bestandsgegenstand		Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel NW	Gesamt NW
04	Wohnung	1. Obergeschoss	77,63	1,000	<u>77,630</u> 78	
	Terrasse		13,76	0,150	<u>2,064</u> 2	
	Lagerfläche im 2. OG	PA 04	2,32	0,300	<u>0,696</u> 1	
Σ TOP 04						81

Top	Bestandsgegenstand		Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel NW	Gesamt NW
05	Wohnung	1. Obergeschoss	83,22	1,000	<u>83,220</u> 83	
	Terrasse		14,99	0,150	<u>2,249</u> 2	
	Lagerfläche im 2. OG	PA 05	2,30	0,300	<u>0,690</u> 1	
Σ TOP 05						86

Top	Bestandsgegenstand		Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel NW	Gesamt NW
06	Wohnung	1. Obergeschoss	196,80	1,025	<u>201,720</u> 202	
	Terrasse		22,00	0,154	<u>3,383</u> 3	
	Lagerfläche im 2. OG	PA 06	2,39	0,300	<u>0,717</u> 1	
Σ TOP 06						206



BERESWILL IMMOBILIEN GMBH

SV DPL.-ING. MANFRED KORZIL, MRICS
HAUPTPLATZ 23, 2700 WIENER NEUSTADT

NWE
6 von 8

TEL: 02622/ 81 818_FAX: DW 40
office@korzil.at _ www.korzil.at



Top	Bestandsgegenstand		Nutzfl. in m ²	NW pro m ²	Einzel NW	Gesamt NW
07	Wohnung	2. Obergeschoss	106,95	1,025	109,624 110	
	Terrasse		12,84	0,154	1,974 2	
	Lagerfläche im 2. OG	PA 07	1,81	0,300	0,543 1	
Σ TOP 07						113

Top	Bestandsgegenstand		Nutzfl. in m ²	NW pro m ²	Einzel NW	Gesamt NW
08	Wohnung	2. Obergeschoss	97,15	1,025	99,579 100	
	Lagerfläche im 2. OG	PA 08	1,81	0,300	0,543 1	
Σ TOP 08						101

Top	Bestandsgegenstand		Nutzfl. in m ²	NW pro m ²	Einzel NW	Gesamt NW
09	Wohnung	2. Obergeschoss	77,98	1,025	79,930 80	
	Lagerfläche im 2. OG	PA 09	1,81	0,154	0,278 1	
Σ TOP 09						81

SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE	1 608
--	--------------



SV DPL.-ING. MANFRED KORZIL, MRICS
HAUPTPLATZ 23, 2700 WIENER NEUSTADT

BERESWILL IMMOBILIEN GMBH

NWE
7 von 8

TEL.: 02622/ 81 818_ FAX: DW 40
office@korzil.at _ www.korzil.at



ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE

Wohnungen

Top-Nr.	Bestandsgegenstand		NW	NW gesamt	NW doppelt	NW gesamt doppelt	%
01	GESCHÄFTSRÄUME	Erdgeschoss	63	1608	126	3216	3,92%
02	GESCHÄFTSRÄUME	Erdgeschoss	290	1608	580	3216	18,03%
03	GESCHÄFTSRÄUME	Erdgeschoss	587	1608	1174	3216	36,50%
04	Wohnung	1. Obergeschoss	81	1608	162	3216	5,04%
05	Wohnung	1. Obergeschoss	86	1608	172	3216	5,35%
06	Wohnung	1. Obergeschoss	206	1608	412	3216	12,81%
07	Wohnung	2. Obergeschoss	113	1608	226	3216	7,03%
08	Wohnung	2. Obergeschoss	101	1608	202	3216	6,28%
09	Wohnung	2. Obergeschoss	81	1608	162	3216	5,04%

1 608

3 216

100%

0



SV DPL. - ING. MANFRED KORZIL, MRICS
HAUPTPLATZ 23, 2700 WIENER NEUSTADT

BERESWILL IMMOBILIEN GMBH

NWE
8 von 8

TEL.: 02622/ 81 818 FAX: DW 40
office@korzil.at _ www.korzil.at



**NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG
FÜR DIE LIEGENSCHAFT**

**2700 Wiener Neustadt
Hauptplatz 9, Friedrichsgasse 6**

Gst.-Nr. 33; EZ 20260; KG 23443 Wiener Neustadt

Grundlagen:

1. Einreichpläne verfasst vom Architekten DI Michael Magg
Maital 10, 2540 Bad Vöslau; Plan Nr. PLANWECHS (Proj.Nr. HP-9 vom 30.04.2024)
2. Nutzflächenaufstellung des DI Manfred Korzil, MRICS v. 03.06.2024
3. Bescheinigung gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 des DI Manfred Korzil, MRICS

Wiener Neustadt, am 31.07.2024
ACP-24009



SV DIPLO - ING. MANFRED KORZIL, MRICS
HAUPTPLATZ 23, 2700 WIENER NEUSTADT

BERESWILL IMMOBILIEN GMBH

RMB
1 von 5

TEL.: 02622/ 81 818_ FAX: DW 40
office@korzil.at _ www.korzil.at

ERDGESCHOSS

TOP 01

GESCHÄFTSRÄUME			m2	m2
			Raumfl.	Gesamtfl.
1	NUTZFLÄCHE	Einreichplan	41,15	41,15

Kellerfläche		m2	m2
1 WC_ Kellerraum K-03	Einreichplan	1,48	1,48

TOP 02

GESCHÄFTSRÄUME			m2	m2
			Raumfl.	Gesamtfl.
1	NUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS	Einreichplan	75,33	
2	NUTZFLÄCHE 1.OBERGESCHOSS	Einreichplan	118,00	193,33

TOP 03

GESCHÄFTSRÄUME			m2	m2
			Raumfl.	Gesamtfl.
1	Windfang	E-01	Einreichplan	8,75
2	Vorraum	E-02	Einreichplan	14,45
3	Rampe	E-04	Einreichplan	8,38
4	Restaurant	E-05	Einreichplan	76,99
5	Restaurant	E-06	Einreichplan	35,47
6	Gewölbe/Stüberl	E-22	Einreichplan	32,90
7	Cafe	E-21	Einreichplan	104,34
8	Technik	E-07	Einreichplan	5,08
9	Vorraum zu WC-Anlagen	E-30	Einreichplan	7,66
10	WC barrierefrei	E-31	Einreichplan	3,55
11	WC Herren	E-32	Einreichplan	7,29
12	WC Damen	E-33	Einreichplan	9,90
13	Vorraum zur Küche	E-08	Einreichplan	2,80
14	Kühlraum	E-09	Einreichplan	2,50
15	Küche	E-10	Einreichplan	36,52
16	Müllraum	E-41	Einreichplan	10,15
				366,73

Kellerfläche			m2	m2
1	WC 1	K-3	Einreichplan	1,48
2	Technik	K-4	Einreichplan	1,23
3	Dusche	K-5	Einreichplan	2,18
4	Garderobe 1	K-6	Einreichplan	6,92
5	WC 2	K-7	Einreichplan	1,50
6	Aufenthalt	K-8	Einreichplan	4,55
7	Garderobe 2	K-9	Einreichplan	6,39
8	WC	K-10	Einreichplan	1,50
9	Lagerraum	K-11	Einreichplan	15,80
10	Lagerraum	K-12	Einreichplan	19,20
11	Lagerraum/Lüftungstechnik	K-13	Einreichplan	42,75
12	Lagerraum/Vorraum	K-14	Einreichplan	18,31
				121,81



SV DPL - ING. MANFRED KORZIL, MRICS
HAUPTPLATZ 23, 2700 WIENER NEUSTADT

BERESWILL IMMOBILIEN GMBH

RMB
2 von 5

TEL: 02622/ 81 818 FAX: DW 40
office@korzil.at _ www.korzil.at



1. OBERGESCHOSS

TOP 04

RÄUME WOHNRAÜME		m2	m2
		Raumfl.	Gesamtfl.
1	Vorraum	Einreichplan	2,65
2	Bad	Einreichplan	5,31
3	WC	Einreichplan	4,21
4	Gang	Einreichplan	10,38
5	Wohnküche	Einreichplan	29,34
6	Zimmer 1	Einreichplan	16,52
7	Zimmer 2	Einreichplan	9,22
WOHNNUTZFLÄCHE		77,63	77,63

Terrasse		m2	m2
1	Fläche	Einreichplan	13,76
			13,76

Lagerfläche im 2. OG		m2	m2
1	PA 04	Einreichplan	2,32
			2,32

1. OBERGESCHOSS

TOP 05

RÄUME WOHNRAÜME		m2	m2
		Raumfl.	Gesamtfl.
1	Wohnküche	Einreichplan	26,51
2	Zimmer 1	Einreichplan	20,66
3	Zimmer 2	Einreichplan	14,68
4	Flur	Einreichplan	10,73
5	Bad & WC 1	Einreichplan	6,22
6	WC 2	Einreichplan	2,13
7	Wirtschaftsraum	Einreichplan	2,29
WOHNNUTZFLÄCHE			83,22

Terrasse		m2	m2
1	Fläche	Einreichplan	14,99
			14,99

Lagerfläche im 2. OG		m2	m2
1	PA 05	Einreichplan	2,30
			2,30



SV DIPL.-ING. MANFRED KORZIL, MRICS
HAUPTPLATZ 23, 2700 WIENER NEUSTADT

BERESWILL IMMOBILIEN GMBH

RMB
3 von 5

TEL.: 02622/ 81 818_ FAX: DW 40
office@korzil.at _ www.korzil.at

1. OBERGESCHOSS

TOP 06

RÄUME WOHNRAÜME		m2	m2
		Raumfl.	Gesamfl.
1	Diele	Einreichplan	30,01
2	Flur	Einreichplan	17,70
3	Garderobe	Einreichplan	4,99
4	Koch-Ess-Diele	Einreichplan	27,00
5	Wohnzimmer	Einreichplan	32,00
6	Zimmer 1	Einreichplan	14,24
7	Zimmer 2	Einreichplan	12,82
8	Zimmer 3	Einreichplan	14,94
9	Zimmer 4	Einreichplan	16,79
10	Bad & WC 1	Einreichplan	7,35
11	Bad 2	Einreichplan	6,01
12	WC 2	Einreichplan	2,00
13	Wirtschaftsraum	Einreichplan	10,95
WOHNNUTZFLÄCHE			196,80

Terrasse	m2	m2
1 Fläche	Einreichplan	22,00

Lagerfläche im 2. OG	m2	m2
1 PA 06	Einreichplan	2,39

2. OBERGESCHOSS

TOP 07

RÄUME WOHNRAÜME		m2	m2
		Raumfl.	Gesamfl.
1	Gang	Einreichplan	22,02
2	Bad und WC1	Einreichplan	5,69
3	WC 2	Einreichplan	1,50
4	Wohnküche	Einreichplan	35,57
5	Zimmer 1	Einreichplan	16,33
6	Zimmer 2	Einreichplan	15,82
7	Schrankraum	Einreichplan	10,02
WOHNNUTZFLÄCHE			106,95

Terrasse	m2	m2
1 Fläche	Einreichplan	12,84

Lagerfläche im 2. OG	m2	m2
1 PA 07	Einreichplan	1,81



SV DIPL.-ING. MANFRED KORZIL, MRICS
HAUPTPLATZ 23, 2700 WIENER NEUSTADT

BERESWILL IMMOBILIEN GMBH

RMB
4 von 5

TEL.: 02622/ 81 818_FAX: DW 40
office@korzil.at _ www.korzil.at



2. OBERGESCHOSS

TOP 08

RÄUME WOHNRAÜME		m2	m2
		Raumfl.	Gesamtf.
1	Flur	Einreichplan	14,70
2	Bad	Einreichplan	8,14
3	WC 1	Einreichplan	3,46
4	WC 2	Einreichplan	1,50
5	Wohnküche	Einreichplan	35,70
6	Vorraum	Einreichplan	5,38
7	Zimmer 1	Einreichplan	16,55
8	Zimmer 2	Einreichplan	11,72
WOHNNUTZFLÄCHE			97,15

Lagerfläche im 2. OG		m2	m2
1	PA 08	Einreichplan	1,81
			1,81

2. OBERGESCHOSS

TOP 09

RÄUME WOHNRAÜME		m2	m2
		Raumfl.	Gesamtf.
1	Vorraum	Einreichplan	7,48
2	Bad und WC1	Einreichplan	8,37
3	WC 2	Einreichplan	1,66
4	Wohnküche	Einreichplan	42,18
5	Zimmer	Einreichplan	18,29
WOHNNUTZFLÄCHE			77,98

Lagerfläche im 2. OG		m2	m2
1	PA 09	Einreichplan	1,81
			1,81



ISV DIPL.-ING. MANFRED KORZIL, MRICS
HAUPTPLATZ 23, 2700 WIENER NEUSTADT

BERESWILL IMMOBILIEN GMBH

RMB
5 von 5

TEL: 02622/ 81 818 _ FAX: DW 40
office@korzil.at _ www.korzil.at



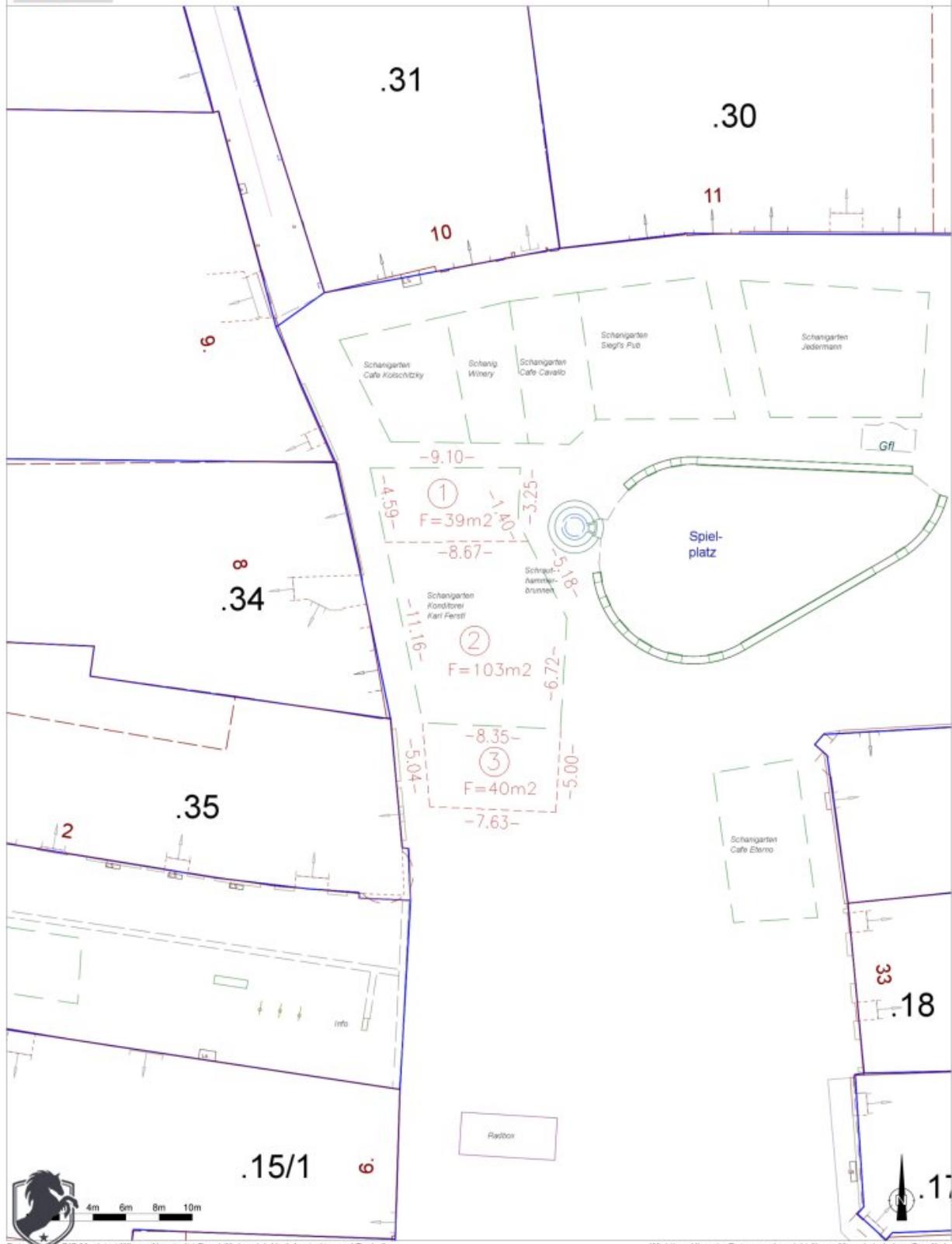
BERESWILL IMMOBILIEN GMBH

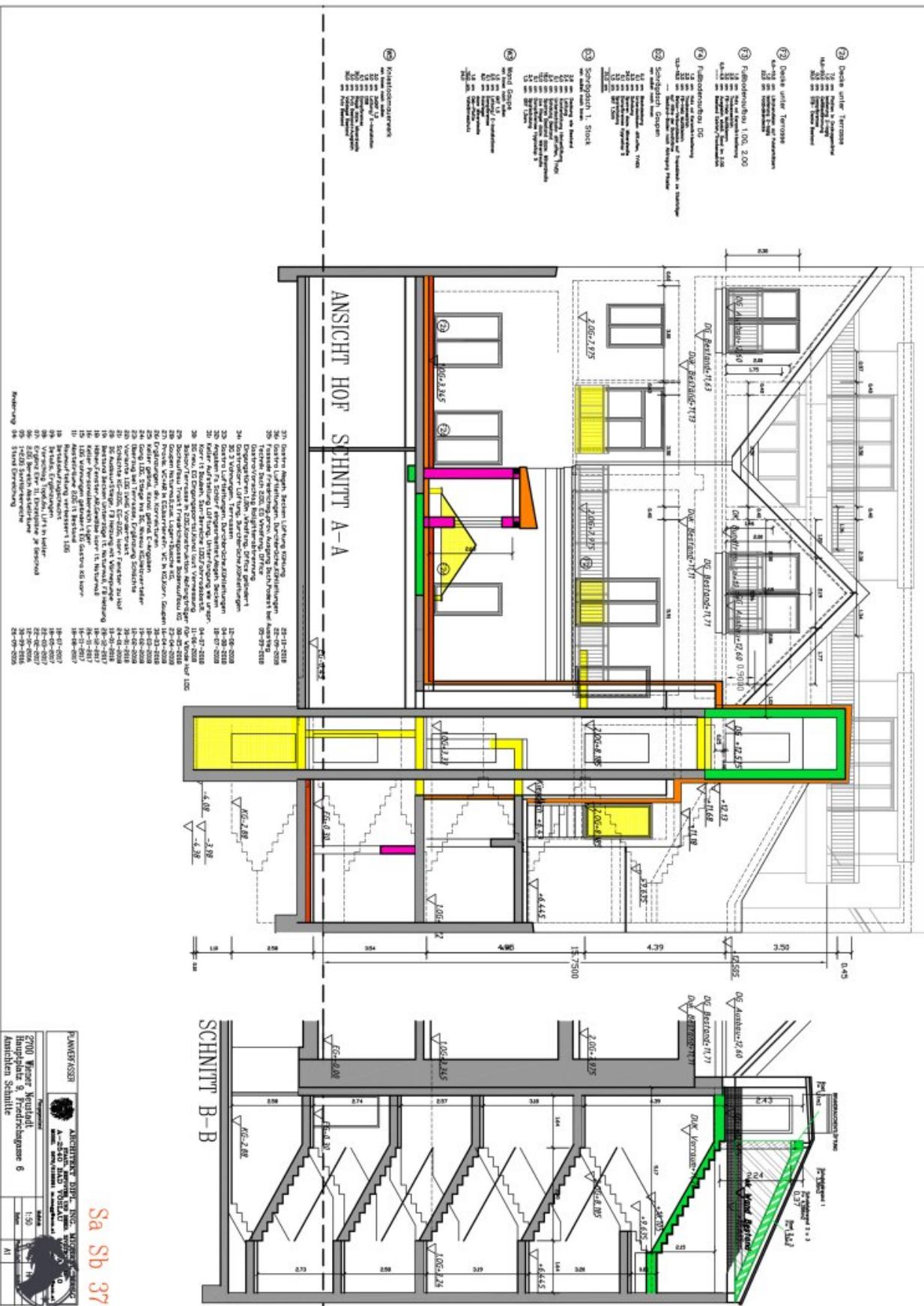


STADT WIENER NEUSTADT

Neuklosterplatz 1
2700 Wiener Neustadt

Maßstab:	1 : 200
Datum:	16.02.2021
Bearbeiter:	Binder
-	-

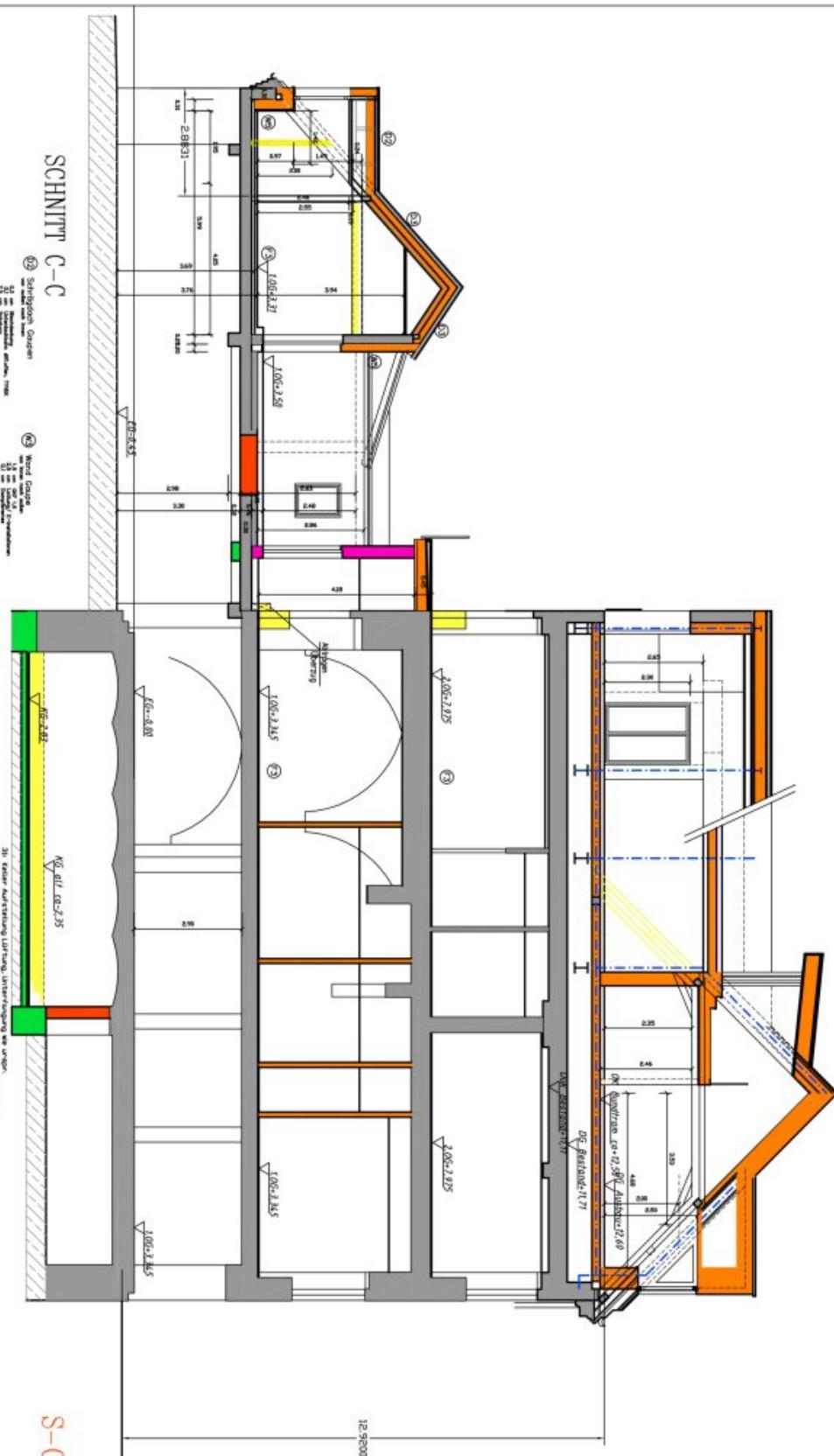




Sa Sb 37



SCHNITT C-C



BERNSWILL IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Objekttyp: Gastronomiebetrieb

Lage: Direkt am Hauptplatz, absolute Bestlage

Fläche: auf Anfrage

Ablöse: € 90.000,- (inkl. vollständiger Ausstattung)

Verfügbarkeit: Sofort

Kaufoption: Ja

?

Beschreibung:

Einmalige Gelegenheit für Gastronomen mit Vision:

Inmitten des pulsierenden Hauptplatzes wartet eine bestens eingeführte Gastronomiefläche auf ihre nächste Erfolgsgeschichte. Das Lokal wurde mit zwei Falstaff-Gabeln ausgezeichnet und überzeugt mit einem professionellen Gesamtauftritt – sowohl kulinarisch als auch räumlich.

Die Ablöse von € 90.000,- inkludiert die komplette, hochwertige Küchenausstattung, Bar, Inventar und Einrichtung, deren Anschaffungskosten sich im Neuzustand auf mehrere Hunderttausend Euro belaufen würden. Hier können Sie ohne Verzögerung sofort durchstarten.

Die Bilder sprechen für sich – dieses Objekt muss man vor Ort erleben, um sein volles Potenzial zu erkennen. Lassen Sie sich vom besonderen Flair inspirieren und verwirklichen Sie hier Ihre eigene gastronomische Vision.

Highlights:

- Ausgezeichnete Lage direkt am Hauptplatz
- Sofortiger Start möglich
- Zwei Falstaff-Gabeln – ein Zeichen höchster Qualität
- Komplett ausgestattete Gastronomiefläche

- Kaufoption für die gesamte Liegenschaft vorhanden

Derzeit steht das gesamte Haus zum Verkauf – die Verkaufsaktivitäten werden eingestellt, sobald ein passender Mieter gefunden ist. Dies gibt Ihnen als Pächter gleichzeitig die exklusive Option zur späteren Übernahme der Immobilie.

Verpassen Sie nicht diese seltene Gelegenheit!

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir gerne zur Verfügung.

Kontakt:

Bereswill Immobilien GmbH

Wiener Straße 6–8, 3430 Tulln

- Gastronomiefläche: Insgesamt 541,30 m², hochwertig eingerichtet (2 Falstaffgabeln), gutausgestatteter Küche, mit drei Kühlräumen und Lüftungstechnologie, und aufrechter Betriebsanlagengenehmigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <500m
Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap