

Traditionsreicher Gastronomiebetrieb mit Wohnung und beeindruckender Grundstücksgröße in Baden



Objektnummer: 5516/513

Eine Immobilie von BestInvest Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1960
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Nutzfläche:	350,00 m ²
Lagerfläche:	45,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	5
Balkone:	2
Keller:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 108,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	1.440.000,00 €
Betriebskosten:	256,77 €
Heizkosten:	600,00 €
USt.:	145,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Christian Domnanovich

BestInvest Immobilien
Riegelgasse 25
8010 Graz

H +43 664 24 777 24



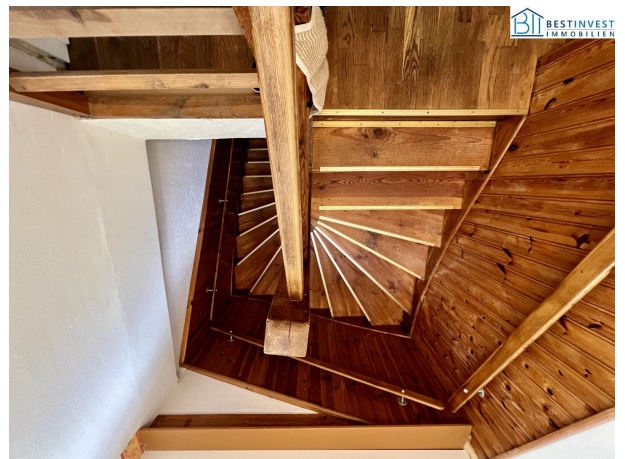










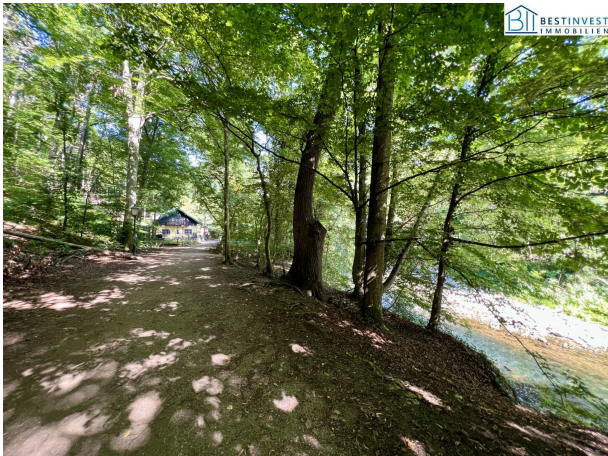






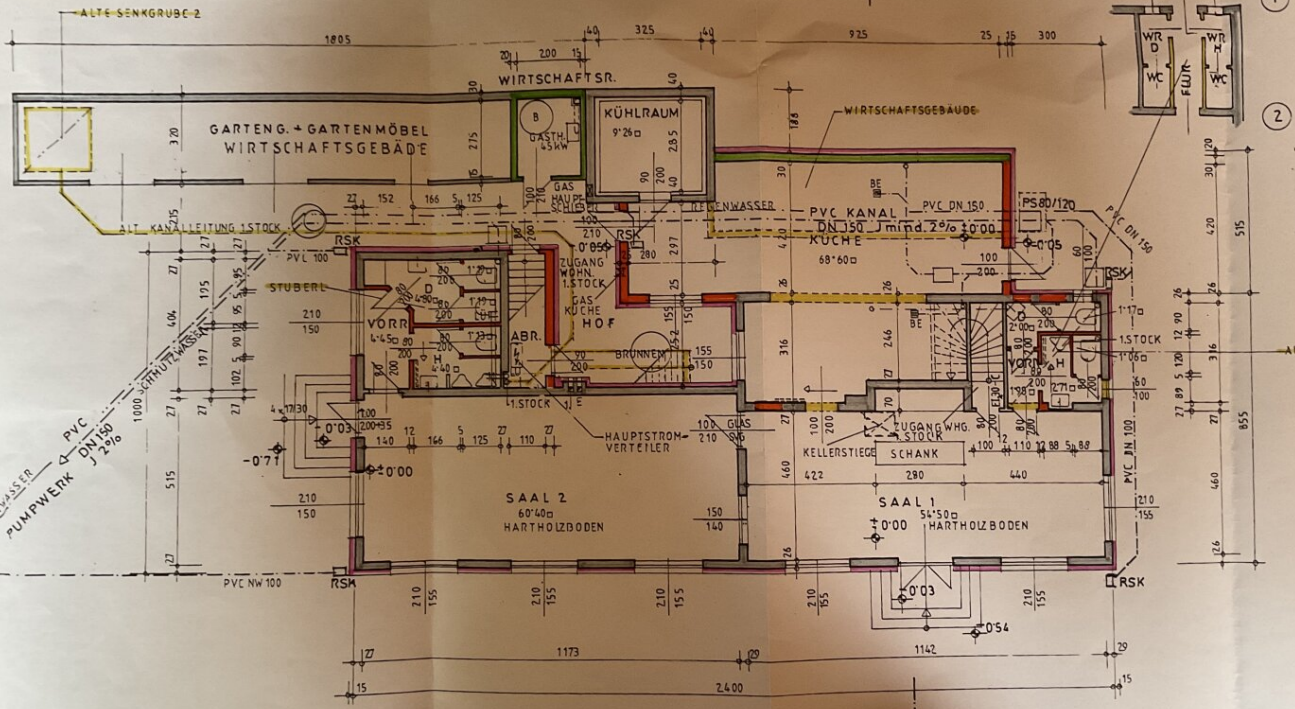
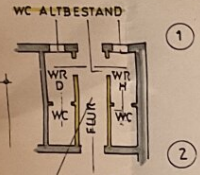






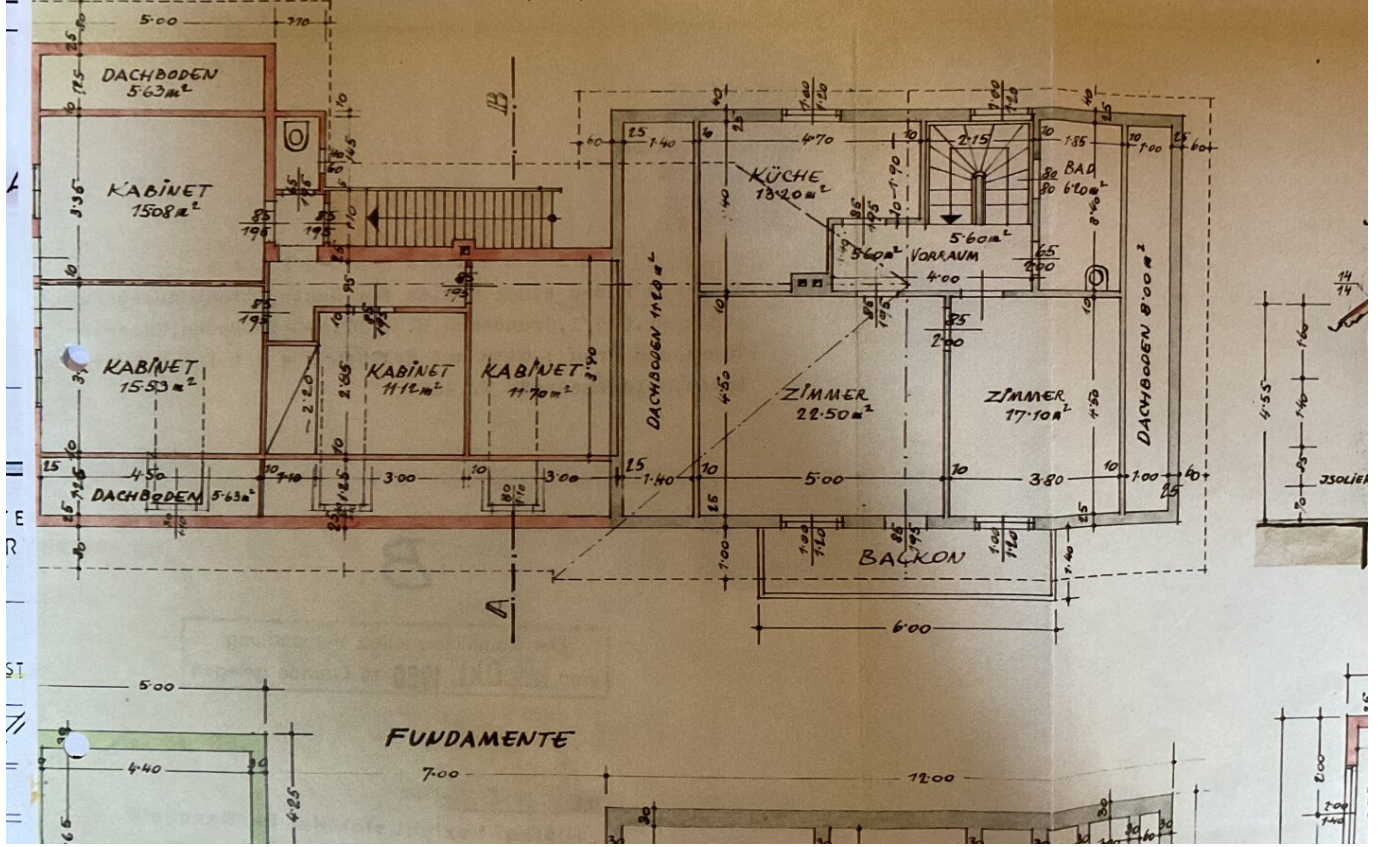
NORDANSICHT

FLIESENBODEN IN
KÜCHE WC WIRSCH. R.



ERDGESCHOSS

DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Neue Visionen für traditionelle Gastlichkeit

Willkommen in Baden bei Wien, wo atemberaubende Natur auf Tradition und Komfort trifft.

Wir bieten Ihnen mit diesem **perfekten, betriebsbereiten Gastronomieobjekt** exklusiv eine fast unglaubliche Möglichkeit sich beruflich und privat zu verwirklichen.

Dieses Anwesen zeichnet sich durch seine beeindruckende **Grundstücksgröße von ca. 8.866 m²**, sein einzigartiges Ambiente und Flair aus. Seit Jahrzehnten wird dieses Restaurant in gut bürgerlicher Manier, mit zusätzlich einer großen Wohnung im Obergeschoss betrieben.

Einheimische, Durchreisende und "Ausflügler" lieben das Ambiente - Johann Strauß Vater und Josef Lanner konzertierten auf der Hauswiese im Helenental.

Der Eigentümer hat sich laufend und aufwendig bemüht, die Gasträume samt großzügigen Lagerräumlichkeiten sowie Haustechnik und Wohnung in bestem Zustand zu erhalten (**2012 aufwendig saniert und angebaut**). Das gesamte Dach wurde im Frühjahr 2025 vollständig erneuert.

Die Region zeichnet sich durch eine **hohe Lebensqualität** aus, welche auch für die Betreiber der Gastwirtschaft von großem Vorteil ist. Immobilien in beliebten Tourismusregionen wie der **Kurstadt Baden** und ihrem Umfeld haben oft ein **hohes Wertsteigerungspotenzial**.

Ein Projekt wie dieses kann daher nicht nur laufende Einnahmen generieren, sondern auch langfristig eine **wertvolle Kapitalanlage** darstellen. Im Zuge des Ankaufs und auf Wunsch kann die GmbH inkl. Gewerbe mit übernommen werden (**Share Deal**).

Gastronomiebereich: (ca. 210 m²)

- großkonzipierte - neuwertige Küche mit Einzelgeräten, Herdanlagen, Stahlmöbeln
- wird auch den höchsten Anforderungen gerecht

- Kühlraum
- 1 Gastraum mit Bar - Einrichtung aus Zirbenholz
- 1 Gastraum mit Holzofen
- 2 Toiletten
- Veranda (überdacht) + Außenbereich (Garten)
- Abstellraum

Wohnbereich: (ca. 120 m²)

- 7 Zimmer
- Bad mit Tageslichtfenster

Nebengebäude:

- Veranda (ca. 50 m²)
- Pavillon (ca. 10 m²)
- Lagerräume (ca. 45 m²)
- Gastgarten (ca. 750 m²)

- Scheune (ca. 120 m²)

Lassen Sie sich inspirieren und besichtigen Sie dieses einzigartige Haus mit prachtvollen Überraschungen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv bis zu 14 Tage vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <7.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Straßenbahn <3.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap