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 m²
Nutzfläche:	350,00 m²
Lagerfläche:	45,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	5
Balkone:	2
Keller:	50,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 108,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	1.320.000,00 €
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






































Herren

























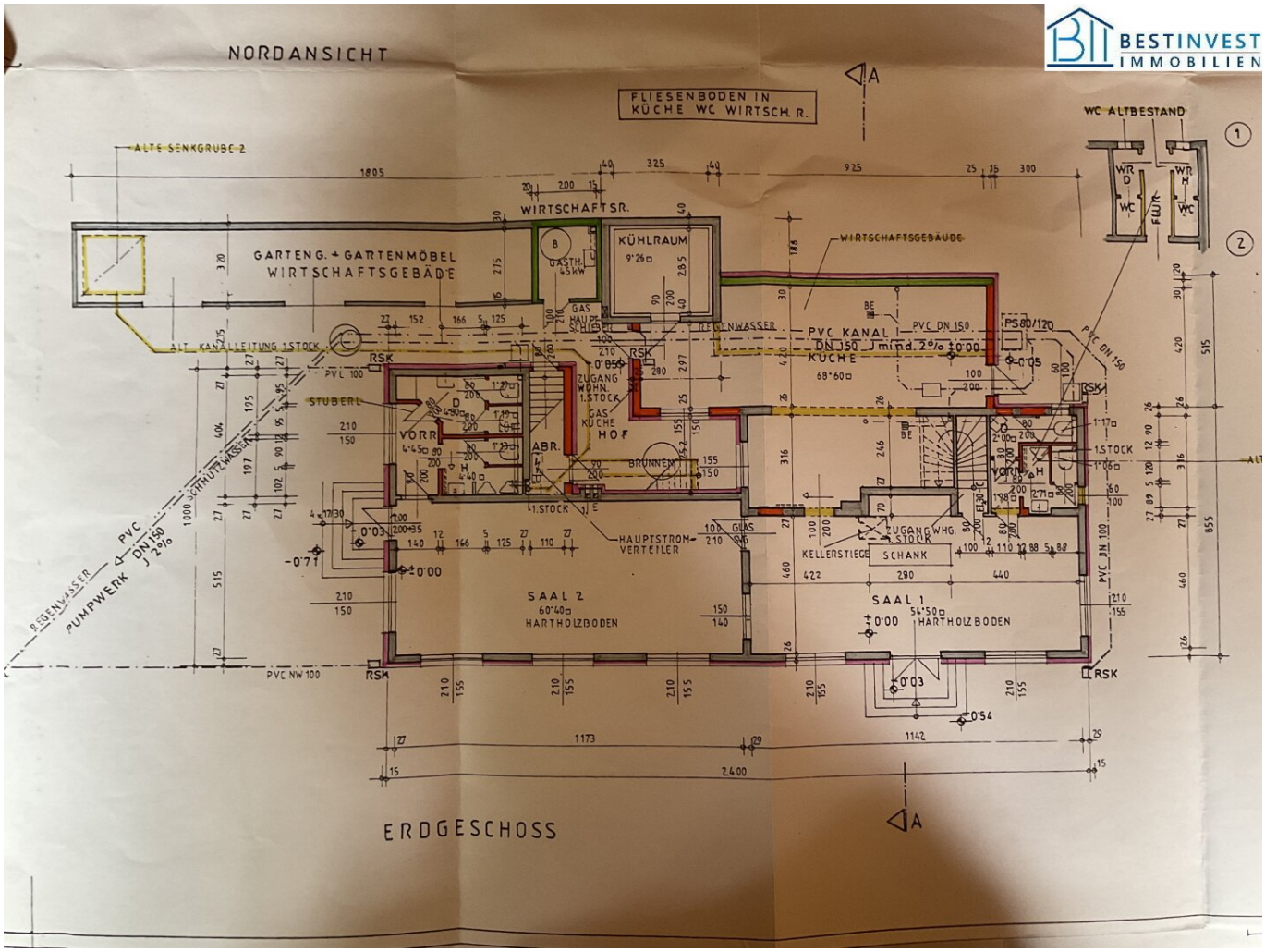


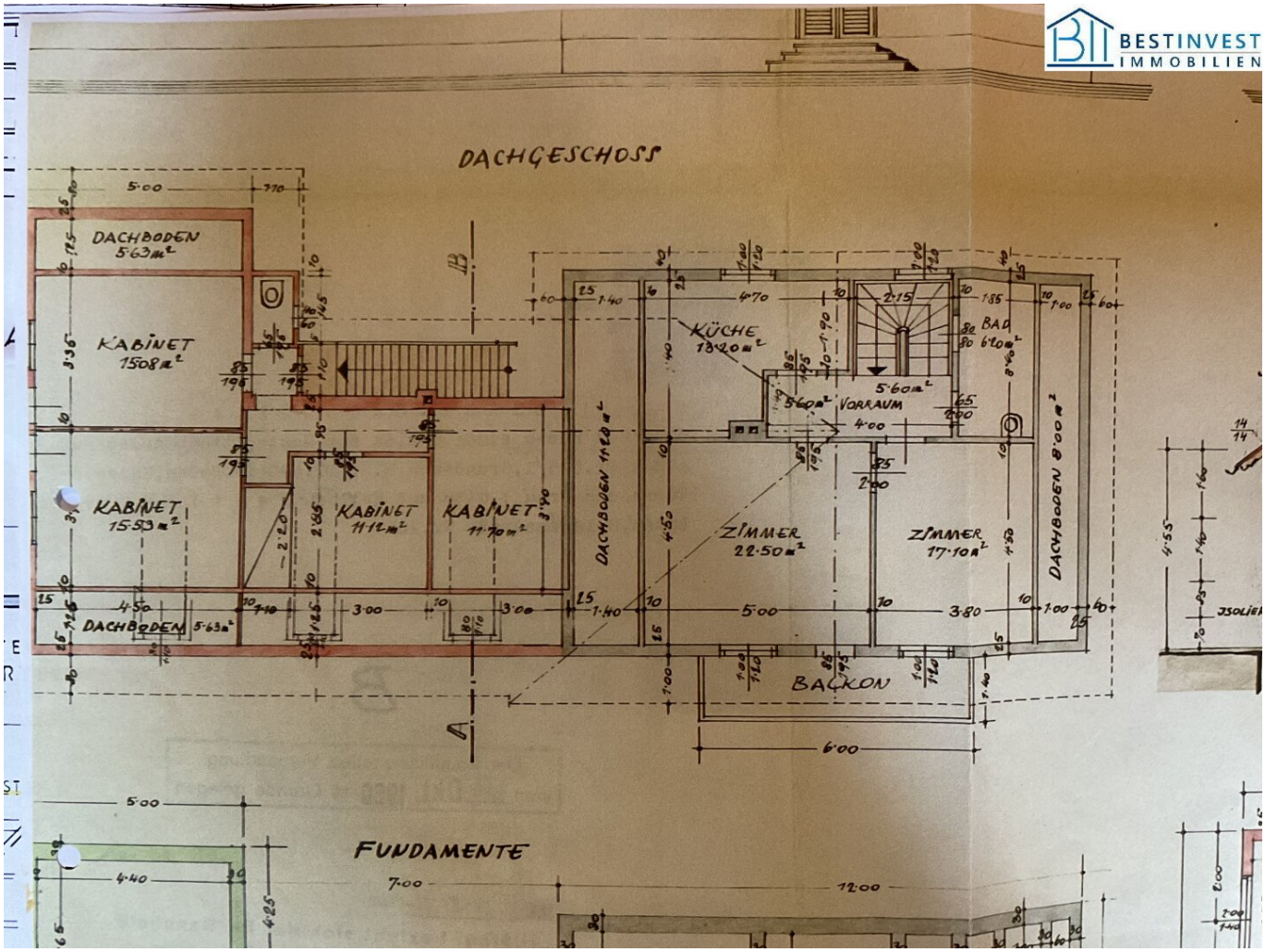







Weitere Bilder & Videos
auf unserer Homepage


NORDANSICHT
FLIESENBODEN IN KÜCHE WC WIRTSCH. R.
WC ALTBESTAND
ALTE SENKGRUBE 2
WIRTSCHAFTSR.
GARTENG. + GARTENMÖBEL WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
KÜHLRAUM
9'26
GASTH. 45kW
WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
ALT KANALLEITUNG 1.STOCK
PVC KANAL DN 150 J mind. 2% ±0'00
PVC DN 150
KÜCHE
68'60
PS 80/120
RSK
PVC 100
STUBERL
VORR.
ABR.
ZUGANG WOHN. 1.STOCK
GAS KÜCHE
HOF
BRUNNEN
1.STOCK
HAUPTSTROM-VERTEILER
ZUGANG WHG. 1.STOCK
KELLERSTIEGE
SCHANK
SAAL 2
60'40
HARTHOLZBODEN
SAAL 1
54'50
HARTHOLZBODEN
PVC NW 100
PVC DN 100
REGENWASSER
PUMPWERK
PVC DN 150 J 2%
SCHMUTZWASSER
ERDGESCHOSS
A
A


DACHGESCHOSS
DACHBODEN 5.63m²
KABINET 15.08m²
KABINET 15.53m²
KABINET 11.12m²
KABINET 11.70m²
DACHBODEN 5.63m²
DACHBODEN 11.20m²
KÜCHE 13.20m²
BAD 6.10m²
VORRAUM 5.60m²
ZIMMER 22.50m²
ZIMMER 17.10m²
DACHBODEN 8.00m²
BALKON
FUNDAMENTE

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