Einzigartige Gelegenheit: Voll ausgestattete Liegenschaft mit sofortiger Nutzungsmöglichkeit



Objektnummer: 1751/92

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2443 Leithaprodersdorf
Baujahr:	1960
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,72 m²
Nutzfläche:	306,85 m²
Heizwärmebedarf:	D 38,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	999.000,00 €
Provisionsangabe:	

35.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sascha Kimayr

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien

T +43 660 60 50 882
H +43 660 60 50 882

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur








Marion
&
Michael









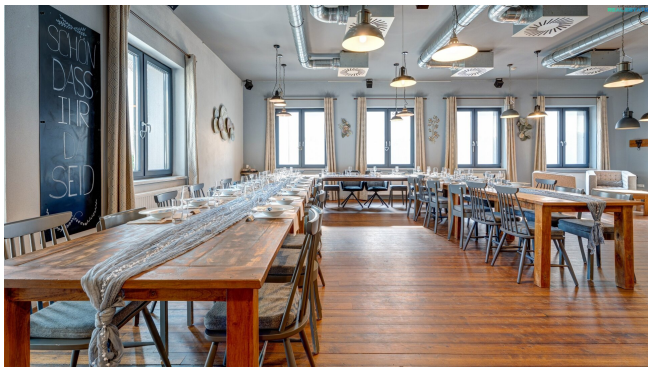



Will
Kommen








SCHÖN
DASS
IHR
D
SEID




MARTINI
BIANCO
BACARDÍ
CARTA BLANCA
APERO





AUTHENTIC

REALESTATE

Objektbeschreibung

Key Facts

- **Grundstücksfläche:** ca. 1.362 m²
- **Nutzfläche gesamt:** ca. 328 m²
- **Genehmigte Nutzungen:** Gastronomie & Friseurbetrieb
- **Gastrofläche:** ca. 264 m² im EG mit Saal, Barbereich, Küche, Kühlräumen & Lagerflächen
- **ehemaliger Friseursalon:** ca. 41 m² + Nebenräume (wird aktuell als Lagerraum genutzt)
- **Sanitäreinheiten:** Damen, Herren, barrierefreies WC, Personalbereiche
- **Außenflächen:** überdachte Terrasse mit ca. 60 Sitzplätzen (30 vorne / 30 hinten), Innenbereich ca. 70 Sitzplätze
- **Obergeschoss:** vollwertige Wohnung (nicht im Einreichplan eingezeichnet)
- **Heizung:** Fernwärme
- **Parkmöglichkeiten:** ausreichend am Hauptplatz und im Umfeld

Ausstattung & Besonderheiten

- Komplett eingerichtete Gastroküche, ausreichend Kühlmöglichkeiten, Schankanlagen, Barbereich
- Ausreichende Lagermöglichkeiten
- Technische Anlagen, Soundanlage, Lüftung und Konzepte wie Abfallwirtschaft, Fettabscheider und Schallschutz bereits vorhanden
- Alle Genehmigungen für Gastronomie & Friseur liegen vor – sofortige Betriebsaufnahme möglic

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Sofortige Betriebsaufnahme möglich – keine Umbauten erforderlich
- Voll ausgestattete Gastronomie & Friseurbereich
- Zusätzliche Wohnung im Obergeschoss
- Großzügige Flächen und genehmigte Konzepte
- Faire Preisrange

Zielgruppe

Dieses Objekt ist ideal für:

- **Gastronomen**, die ein voll ausgestattetes Lokal mit Indoor- & Outdoor-Plätzen übernehmen wollen
- **Dienstleister im Lifestyle-Bereich**, die Synergien zwischen Gastronomie und Event nutzen möchten
- **Investoren**, die eine vielseitig nutzbare und solide Liegenschaft in zentraler Lage suchen

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 vorab zu.

Suchagent anlegen - https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <4.500m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <6.500m

Sonstige
Geldautomat <6.500m
Bank <500m
Post <4.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap