

**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:              | <b>D</b> 38,80 kWh / m² * a           |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,25                         |
| Kaufpreis:                    | 999.000,00 €                          |

## 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

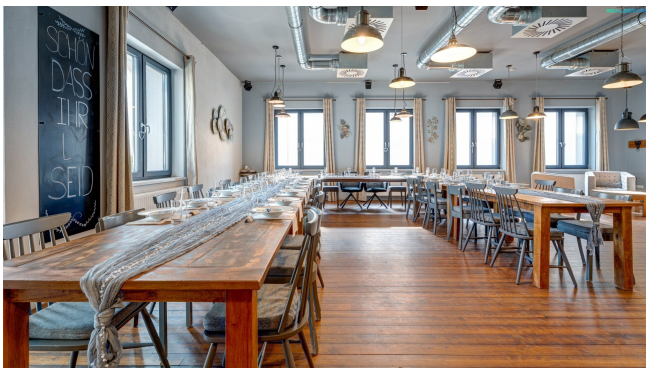
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













**AUTHEN7IC**  
**REAL ESTATE**

# Objektbeschreibung

## Key Facts

- **Grundstücksfläche:** ca. 1.362 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche gesamt:** ca. 328 m<sup>2</sup>
- **Genehmigte Nutzungen:** Gastronomie & Friseurbetrieb
- **Gastrofläche:** ca. 264 m<sup>2</sup> im EG mit Saal, Barbereich, Küche, Kühlräumen & Lagerflächen
- **ehemaliger Friseursalon:** ca. 41 m<sup>2</sup> + 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 möglich

## 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 Preistränge

## 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) - <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