

## Gastronomie am Badeteich



**Objektnummer: 8056/145**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3143 Pyhra
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	150
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.370,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,00 €
<b>USt.:</b>	274,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttonomatsmieten zzgl. 20% USt.

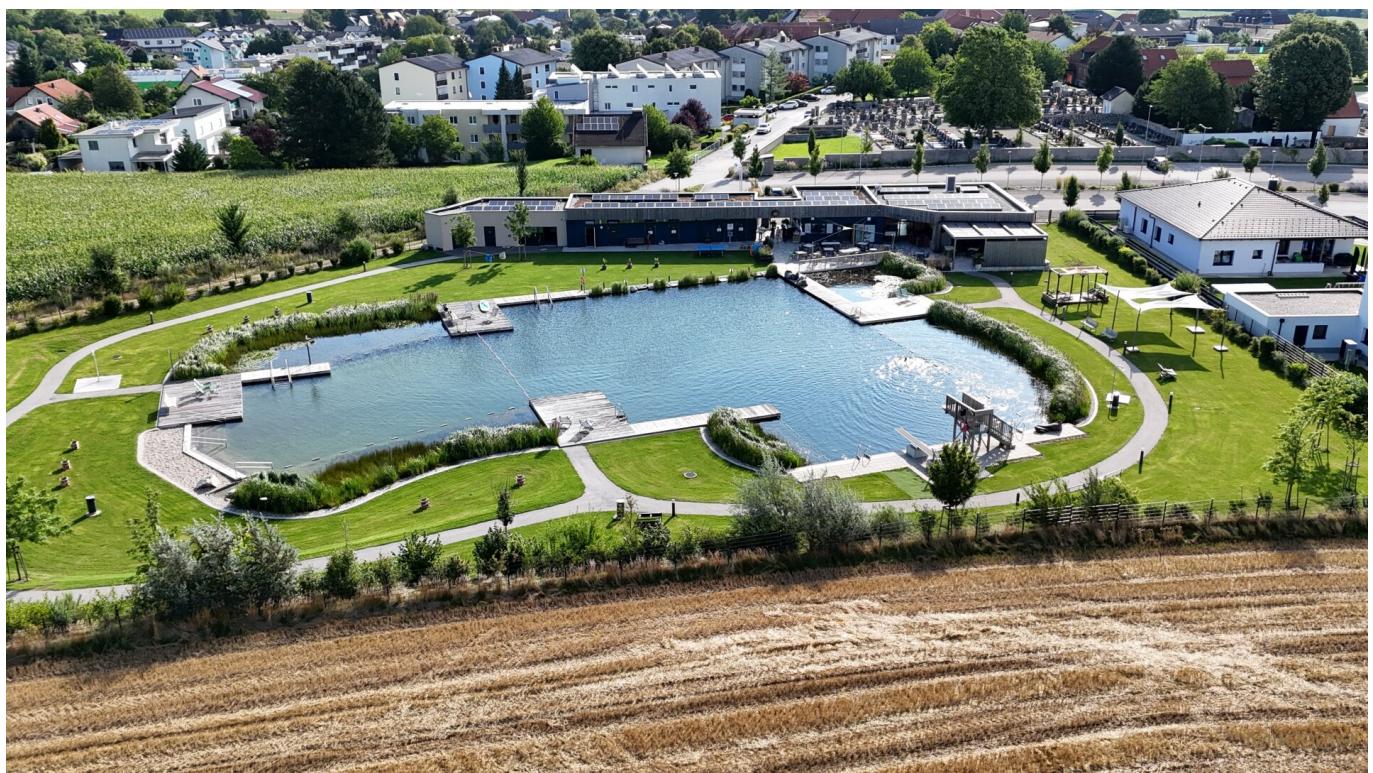
## Ihr Ansprechpartner



**Michael Miksch**

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

T +43 676 540 14 51  
H +43 676 540 14 51













MIKSCH



MIKSCH

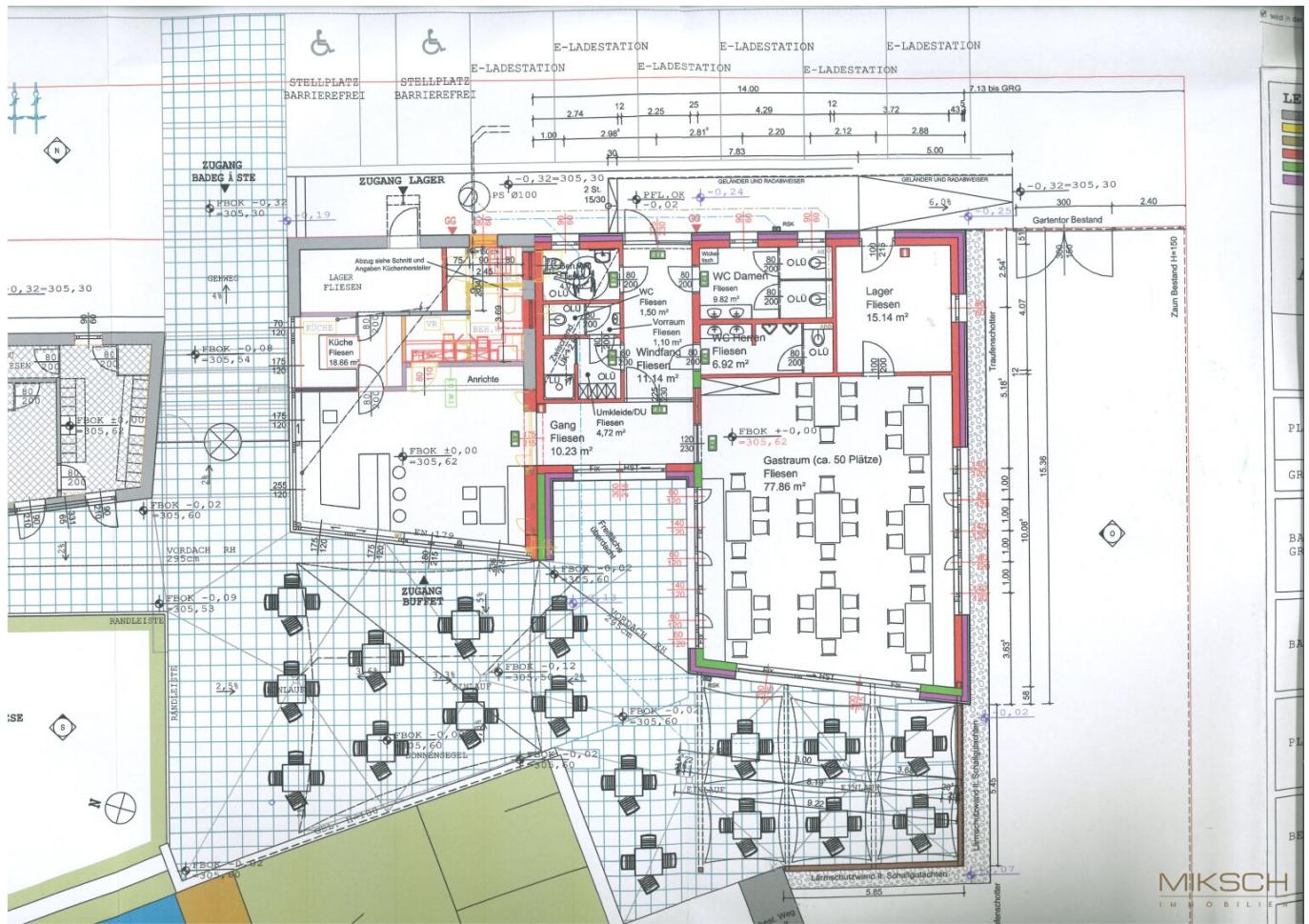


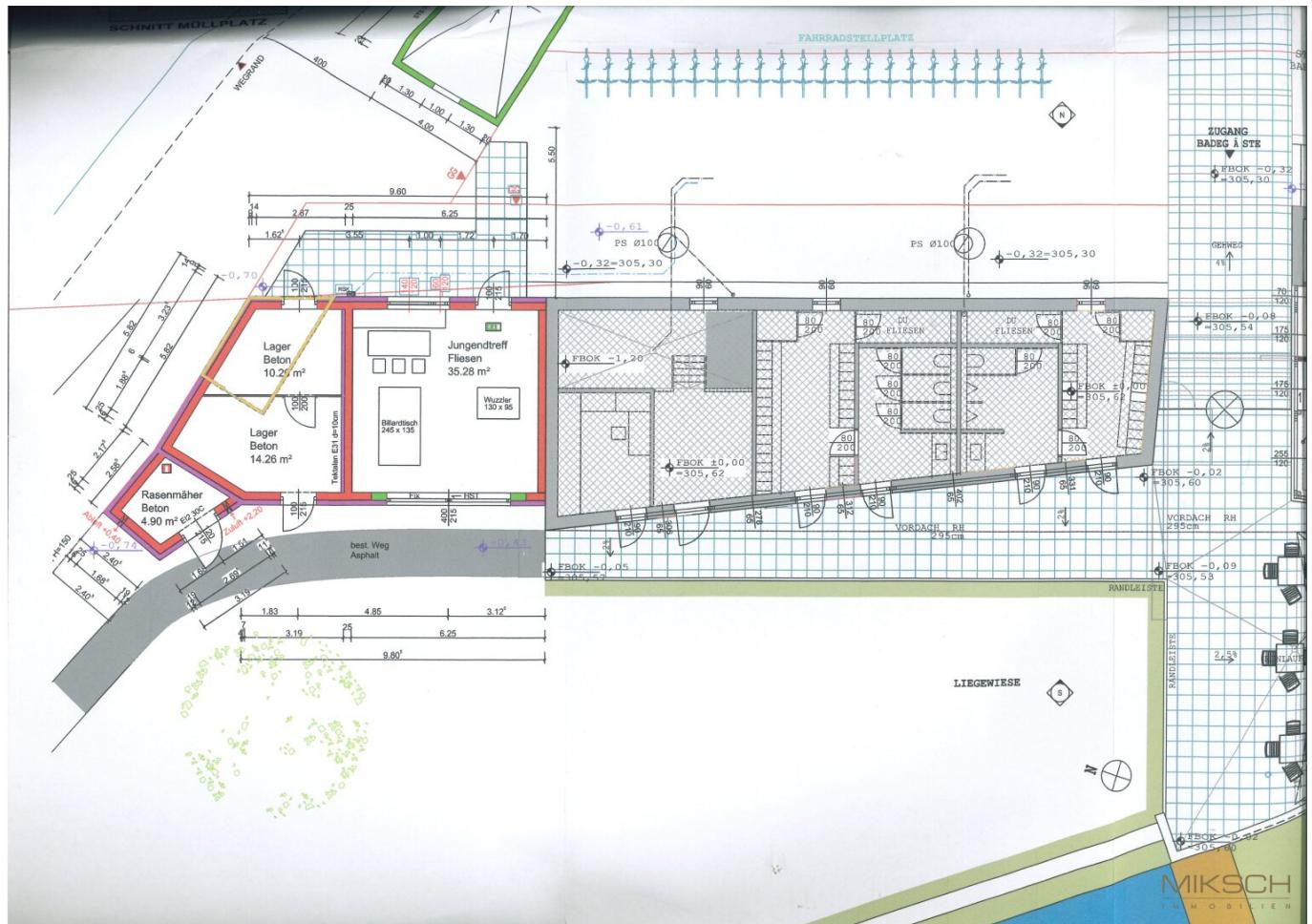
MIKSCH

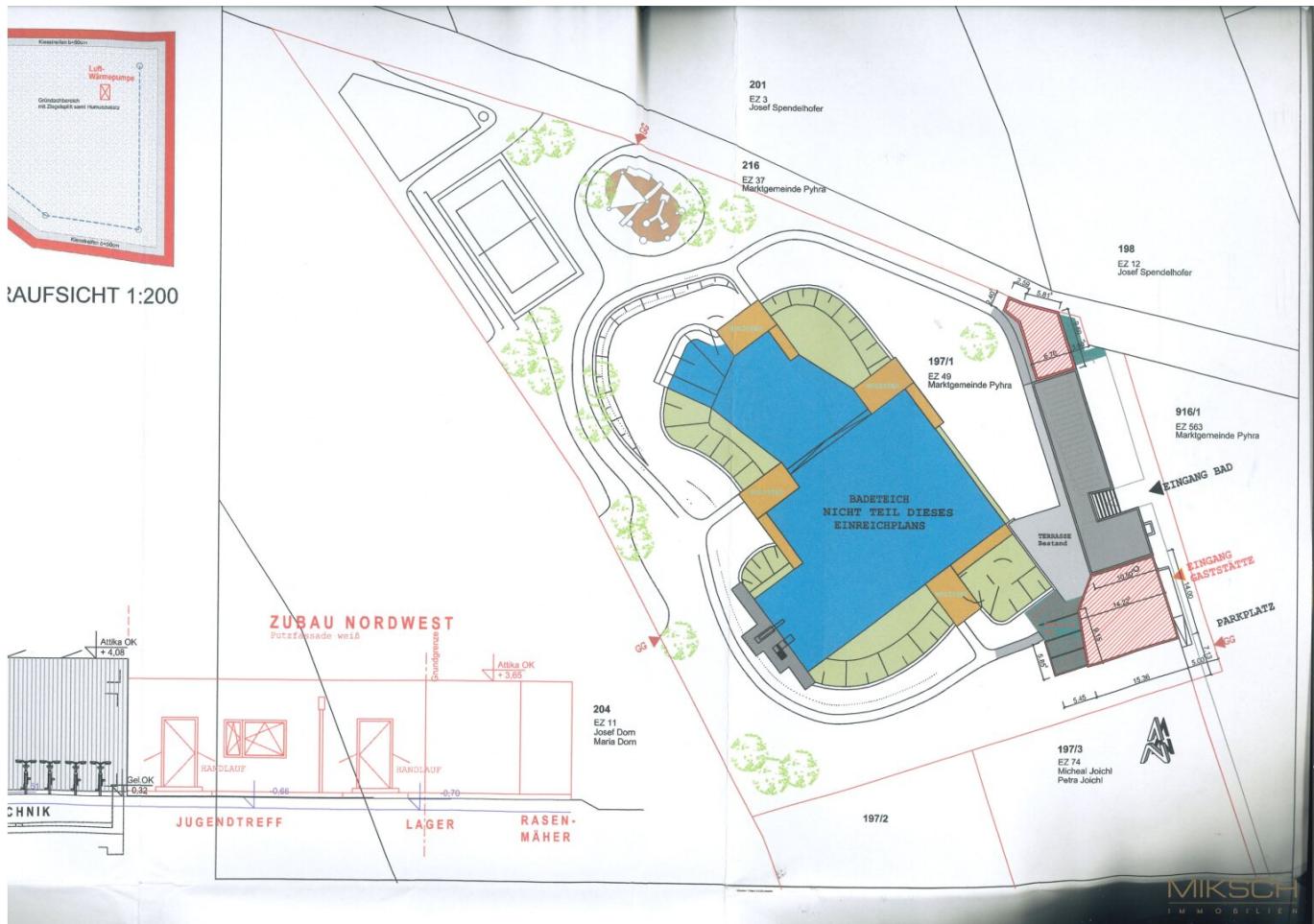


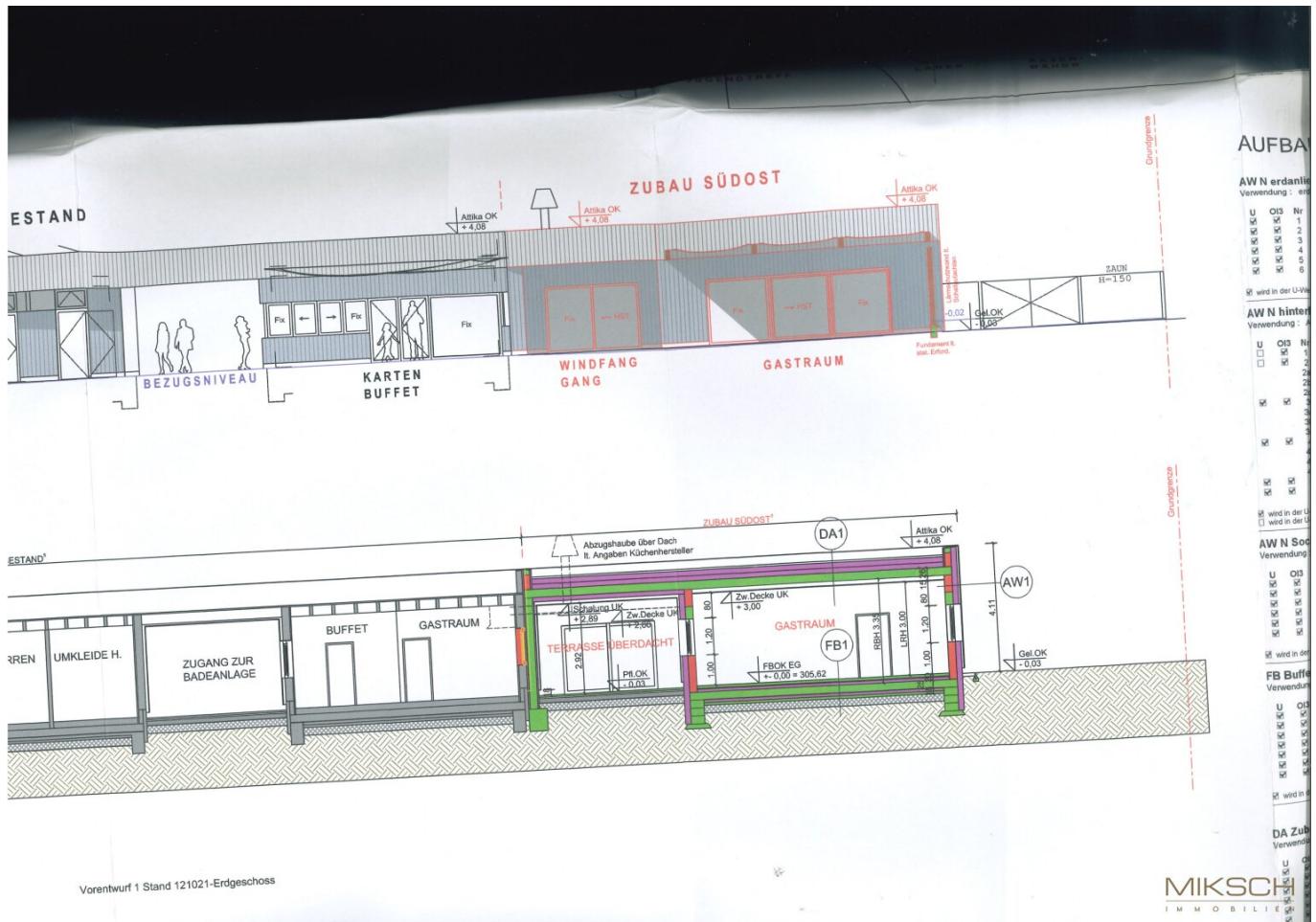












# Objektbeschreibung

## Objekt & Lage

**Standort:** Am See 1, 3143 Pyhra, direkt am idyllischen Naturbad Pyhra mit Badesee-Paradies und hohem Besucheraufkommen. Aussicht auf den Teich, eigene Terrasse & direkter Gastzugang. Ideal für gastronomische Konzepte mit Seelage.

## Ausstattung & Flächen

- **Gastram (Innenbereich):** neuwertig, ca. 200 m<sup>2</sup> reine Innenfläche, ca. **50-60 Sitzplätze im Innenbereich**, Barbereich und bodentiefe Fenster mit Seeblick.
- **Gastgarten (Außenbereich):** großzügige Terrasse mit Sonnensegel **ca. 120-150 Sitzplätze im Außenbereich**
- **Küche & Technik:** ca. 18,6 m<sup>2</sup> erweiterte Küche mit Profi-Geräten wie Steakgrill Rustica BRHD70, Elektrofritteuse NF7-8E15, Kühlausatz VK/ST, Heißhaltegerät SP6?4E, Wurstwärmer, Mikrowelle u.v.m. Lüftung gemäß ÖNORM EN 16282 installiert (z. B. Dunstabzugshaube, Schalldämpfer)
- **Personalbereiche:** Umkleide mit Dusche & WC, Gäste-Toiletten, Lagerraum
- **Parkplätze:** ca. 150 PKW?Stellplätze direkt am Gebäude, inkl. Stellplätze mit E?Ladestation

## Inventar & Übergabe

- Übergabe erfolgt inkl. vollständiger **Inventarliste (siehe Liste der Küchengeräte & Mobiliar)**, bereit zum sofortigen Start
- **Instandhaltung & Versicherung:** liegt beim Pächter, umfassende Reinigungs- & Hygienestandards sind notwendig.

## Pachtkonditionen

- **Pachtzins:** € 1.200,00 netto exkl. Ust. pro Monat + Betriebskosten (derzeit ca. € 170,00 netto monatlich) + Strom (ca. 800,-- netto monatlich), monatliche Zahlung: Pacht und Akonto Betriebskosten & Strom - tatsächliche Abrechnung jährlich im Oktober
- **Indexanpassung:** gemäß Verbraucherpreisindex 2015, erste Anpassung ab Januar 2027
- **Vertragsdauer:** 5 Jahre (mit Option zur Verlängerung), Beginn Herbst 2025, Kündigung bei Pflichtverletzung mit Mahnfrist
- **Gebühren- & Kostenpflicht:** Pächter zahlt anteilig Müll, Strom, Wasser, Grundsteuer, Versicherung, Kanal, Elementarschutz.

## Betriebszeiten & Pflichtbetrieb

- Gastronomie täglich von 09:00–22:00 Uhr, Innenbereich ggf. bis 24:00 Uhr, Gastronomie unabhängig des Badebetriebs
- **Oktober–April:** Ruhetage nach Absprache mit Verpächterin.
- **Optionen:** Nutzung für Events, Frühstück, Abendbetrieb, Catering, Cocktailbar – klare Abgrenzung Bad- vs. Gastrogäste durch Gastro-Karte.

## Warum dieses Objekt?

- Einmalige Verbindung von **Seelage, Badelocation und Gastronomie-Betrieb** – ideal für Sommergeschäft.
- Sofortiger Start mit vorhandener **Infrastruktur, Genehmigung & Inventar**.

- **Hohe potenzielle Reichweite** durch lokale Besucher:innen, Rad- & Auto-Tourist:innen sowie Eventangebote.
- **Klare rechtliche Rahmenbedingungen und volle Unterstützung der Gemeinde**

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 <4.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <4.500m  
Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <5.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap