RESTAURANT MIT GASTGARTEN & WOHNUNGEN | KAUF ODER PACHT | 1230 WIEN



Objektnummer: 6625

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	100,39 m²
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaltmiete (netto)	4.000,00 €
Kaltmiete	4.000,00 €

Infos zu Preis:

jährlich ca. 3000 Euro für Betriebskosten, Grundsteuer, Wasser/Abwasser und Mühlabfuhr.

Ihr Ansprechpartner



Ilksev Karakas

Fermoso Immobilientreuhand GmbH
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10
1030 Wien

T +43 664 19 13 188
H +43 664 19 13 188

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.











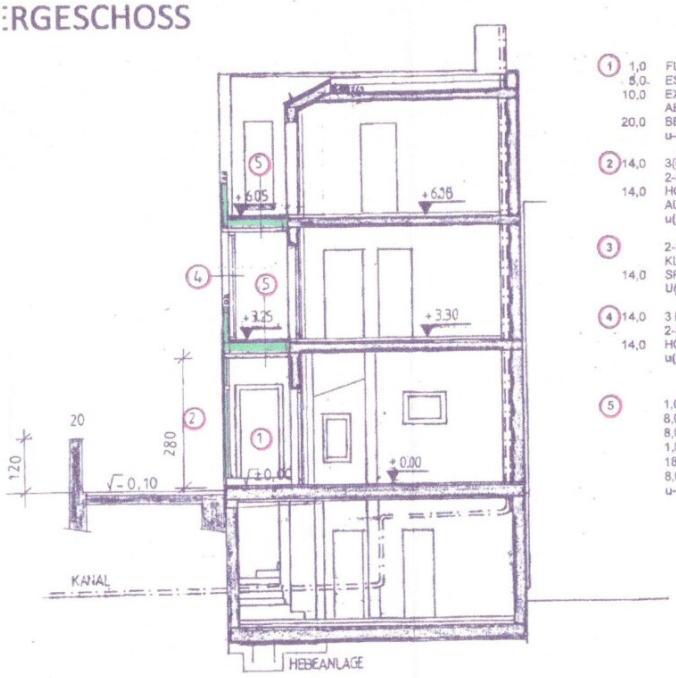








:RGESCHOSS



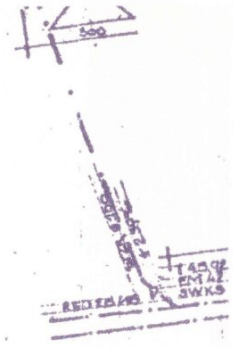
① 1,0 FLIESEN IM DÜNNBETT
5,0 ESTRICH
10,0 EXTRUD. POLYSTYROL XPS-G
ABDICHTUNG EKV-5
20,0 BETONPLATTEN BESTAND
u-WERT= 0,45 W/m²K

② 14,0 3(5) FLÜGELIGE, 3(5) LÄUFIGE SCHIEBEANLAGE MIT
2-SCHEIBEN-ISOLIERGLAS(4/18/4),ZWISCHEN
14,0 HOLZSTÄNDERKONSTRUKTION
AUFGESETZT AUF STAHLBETONWAND BESTAND
u(g)-WERT= 1,0 W/m²K

③ 2-SCHEIBEN-ISOLIERGLAS VSG/VSG (6/14/6)
KLEMMPROFILE
14,0 SPARRENKONSTRUKTION (10/12)
U(g)-WERT= 1,0W/m²K

④ 14,0 3 FLÜGELIGE, 3 LÄUFIGE SCHIEBEANLAGE MIT
2-SCHEIBEN-ISOLIERGLAS(4/18/4),ZWISCHEN
14,0 HOLZSTÄNDERKONSTRUKTION
u(g)-WERT= 1,0 W/m²K

⑤ 1,0 FLIESEN
8,0 ESTRICH
8,0 WD-TDP/S 80/85
1,0 ABDICHTUNG
18,0 STAHLBETONDECKE
8,0 VOLLWÄRMESCHUTZ
u- Wert = 0,20 W/m²K



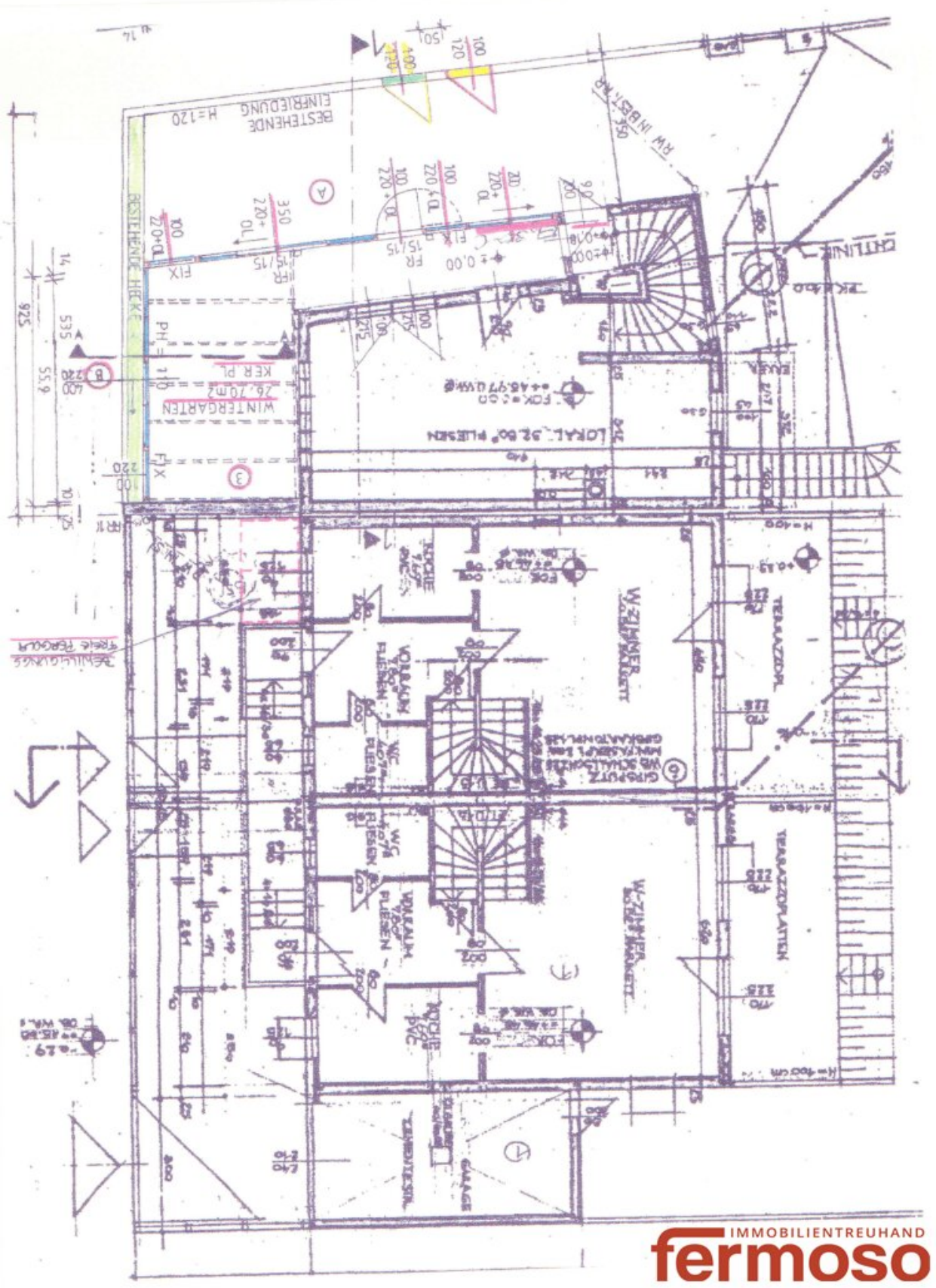
ERDGESCHOSS

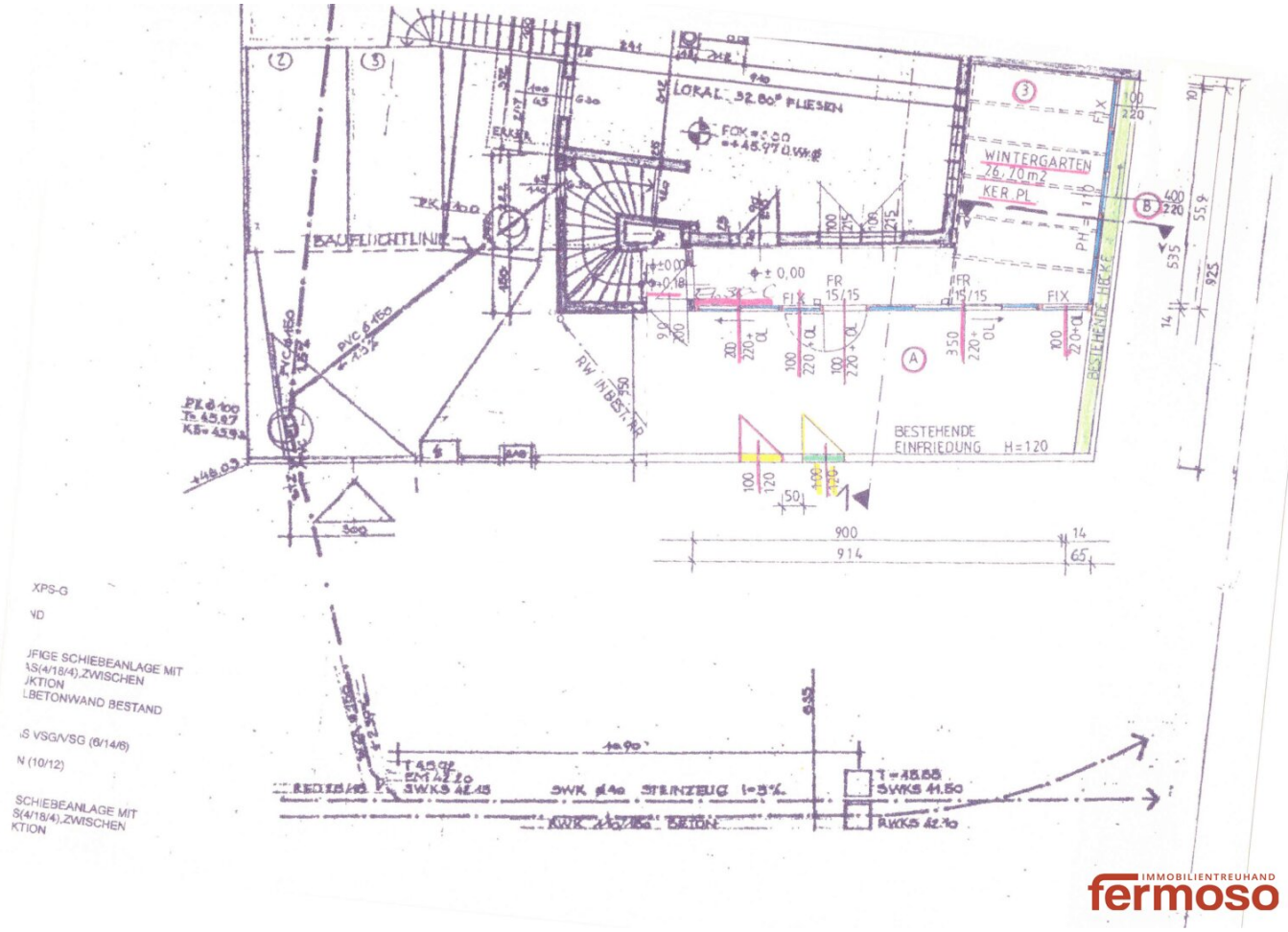
KUBATUR: 1,5x9,4x7,5x1/3= 35,25 m²
ERKER: 6,0x1,5x3,3 = 29,70 m²

HNITT 1-1

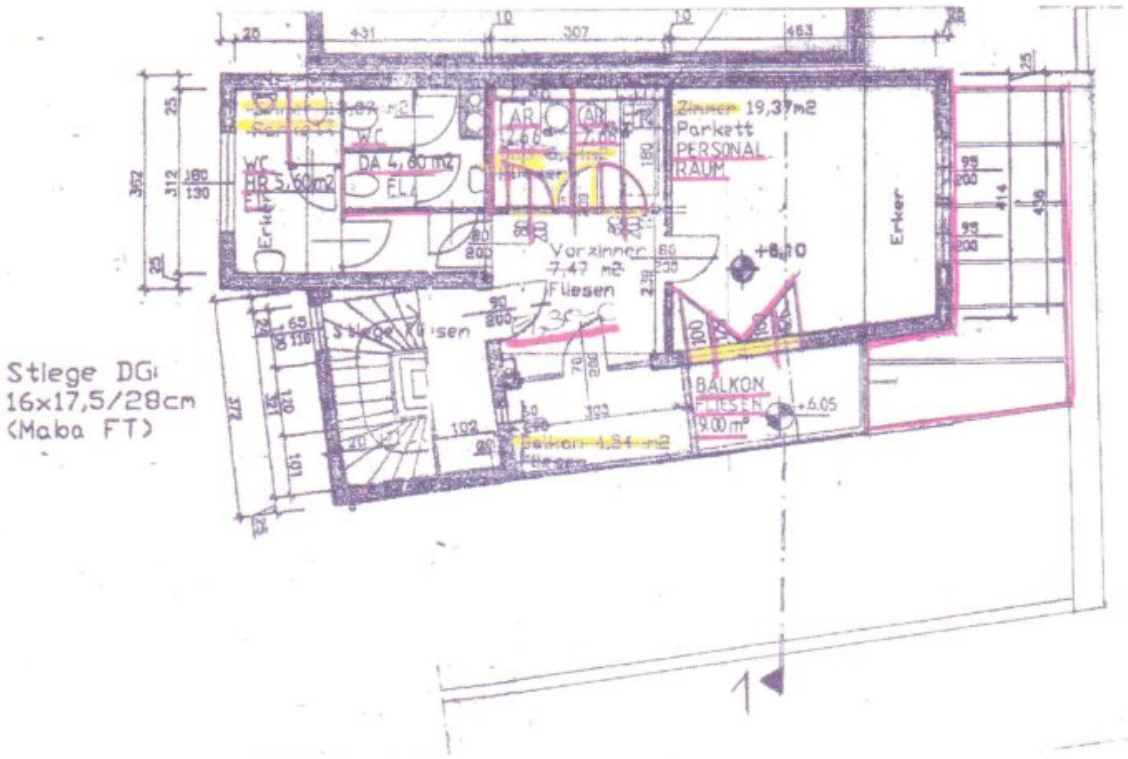


IMMOBILIENTREUHAND fermoso

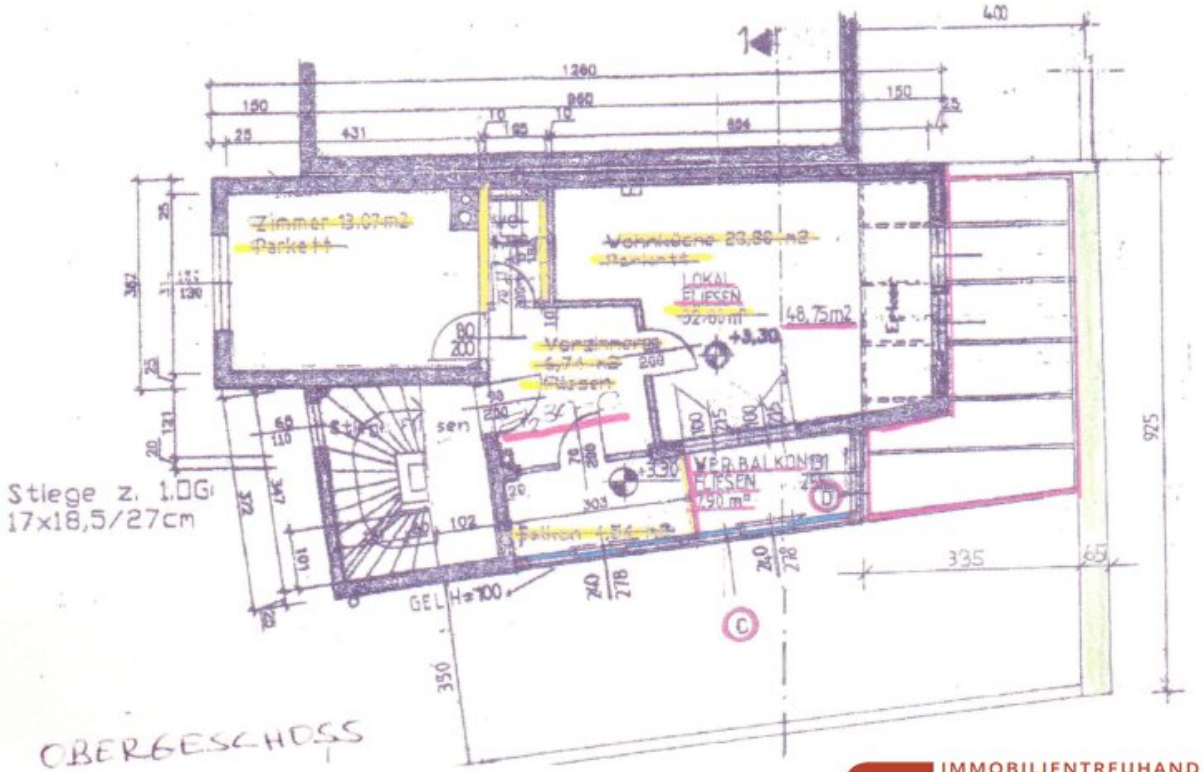

BESTEHENDE EINFRIEDUNG H=120
BESTEHENDE HECKE
WINTERGARTEN
26,70M2
TERRASSENPLATTEN
GARAGE
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



fermoso IMMOBILIENTREUHAND



DACHGESCHOSS



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

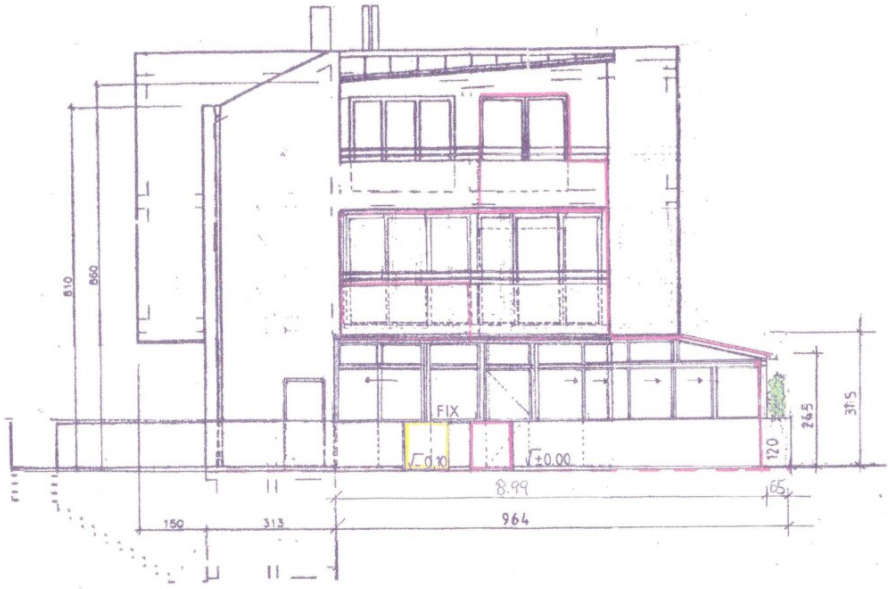


OSTANSICHT

STATISTIK:

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE =	538,00 m²
VERBAUTE FLÄCHE BESTAND =	144,24 m²
VERBAUTE FLÄCHE ZUBAU =	29,82 m2
VERBAUTE FLÄCHE NEU =	174,06 m2

IMMOBILIENTREUHAND fermoso



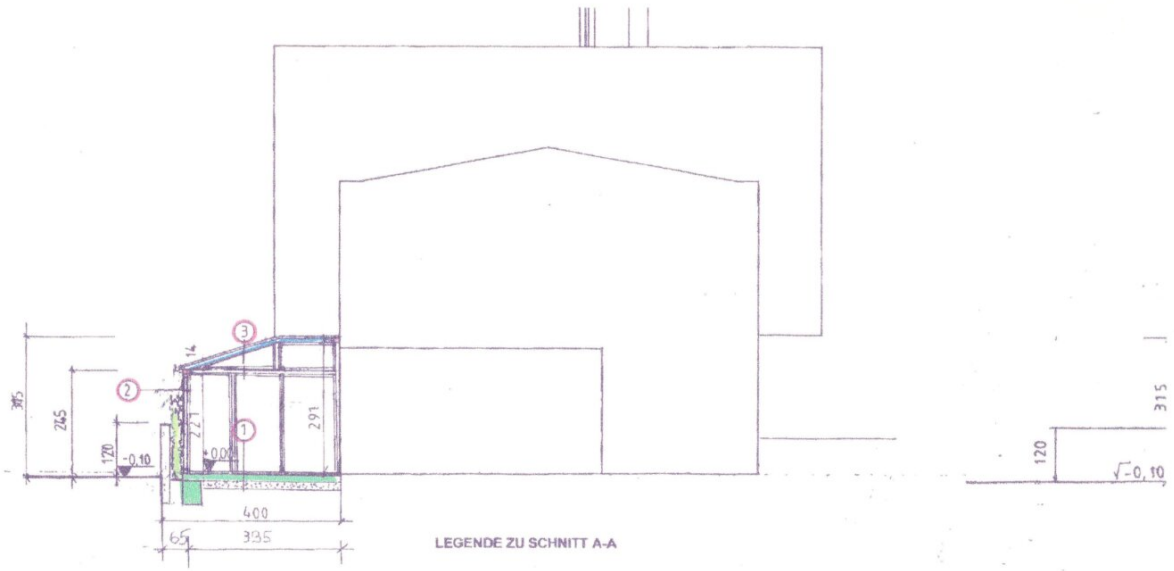
SÜDANSICHT

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



WESTANSICHT

IMMOBILIENTREUHAND fermoso



NORDANSICHT

SCHNITT A - A

LEGENDE ZU SCHNITT A-A

①	1,0	KERAM. PLATTEN NEU
	5,0	ESTRICH
	10,0	EXRTUDIERTES POLYSTYROL XPS-G
		ABDICHTUNG EKV-5
	20,0	BETONPLATTE
		u-WERT= 0,45 W/m²K
②	14,0	HOLZSTÄNDERKONSTRUKTION
		SCHIEBEANLAGEN AUS ALUMINIUM
		VERGLASUNG MIT ZWEISCHEIBENISOLIERGLAS
		AUFGESETZT AUF BESTEHENDE BRÜSTUNGSMAUER
		Ug = 1,1 W/m²K
③		ISOLIERGLAS VSG/VSG STÄRKE LT.STATIK
		KLEMMPROFILE
	14,0	SPARRENKONSTRUKTION
		DACHNEIGUNG 8°
		Ug = 1,1 W/m²K

OSTANS

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

Objektbeschreibung

Einzigartige Gelegenheit: Voll ausgestattetes Restaurant mit großem Gastgarten und Wohnungen, zur Pacht oder zum Kauf!

Aufgrund der bevorstehenden Pensionierung des Eigentümers gelangt ein äußerst gepflegtes und erfolgreich geführtes Restaurant in hervorragender Lage zur Verpachtung, ein Verkauf ist ebenfalls möglich.

Eckdaten auf einen Blick:

- Gesamtfläche Restaurant: ca. 100 m² (EG + KG)

- Gastgarten: für ca. 60 Gäste

- Innenbereich: ca. 50 Sitzplätze + gemütlicher Wintergarten mit öffnungsfähigem Dach

- Ablöse bei Verpachtung: € 350.000 (inkl. Inventar & Lagerbestand)

- Verkaufspreis: € 995.000 (inkl. Ausstattung; Wohnungen optional)

- 12 Kundenparkplätze auf städtischem Grundstück (Miete MA69: € 6.500/Jahr inkl. USt.)

Ausstattung & Highlights:

- Komplett ausgestattete Gastro-Küche auf höchstem Niveau

  (Induktionsfelder, neuer Holzofen, Tiefkühlladen u.v.m.)

- Hochwertige Dunstabzugs- & Lüftungsanlage der Marke Wolf

- 2 Kühlanlagen + 3 Tiefkühlgeräte

- PV-Anlage am Dach (bis zu 15 kW/h Stromproduktion)

- Stilvolle Einrichtung & sofortiger Weiterbetrieb möglich

- Stammkundschaft seit 2008 – beliebtes Lokal für italienische Spezialitäten & Weine

- Holzlager vorhanden

Zusätzlich erwerbbar:

Im 1. und 2. OG befinden sich zwei Wohnungen, ideal für Mitarbeiter oder zur Vermietung. Eine Umwidmung zur Erweiterung des Lokals ist denkbar. Preis nach Vereinbarung.

Fazit:

Ein rundum stimmiges Gesamtpaket, ideal für Gastronomen mit Anspruch. Hier können Sie ohne Unterbrechung durchstarten, in einem Umfeld mit großem Potenzial.

Jetzt Besichtigungstermin sichern und überzeugen lassen, dieses Angebot ist so besonders wie selten!

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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.