

## **Gastronomielokal mit Wohnhaus – Ein Objekt mit Geschichte und viel Potenzial**



**Objektnummer: 5498/453**

**Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| <b>Art:</b>          | Gastgewerbe  |
| <b>Land:</b>         | Österreich   |
| <b>PLZ/Ort:</b>      | 1210 Wien    |
| <b>Zustand:</b>      | Gepflegt     |
| <b>Gesamtfläche:</b> | 189,00 m²    |
| <b>Zimmer:</b>       | 5            |
| <b>Bäder:</b>        | 2            |
| <b>WC:</b>           | 4            |
| <b>Kaufpreis:</b>    | 590.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



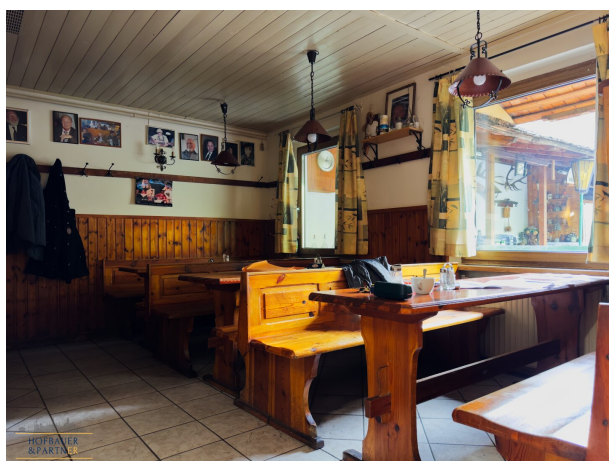
### Emre Er

Hofbauer & Partner Immobilien GmbH  
Hertha-Firnberg-Straße 7/3  
1100 Wien

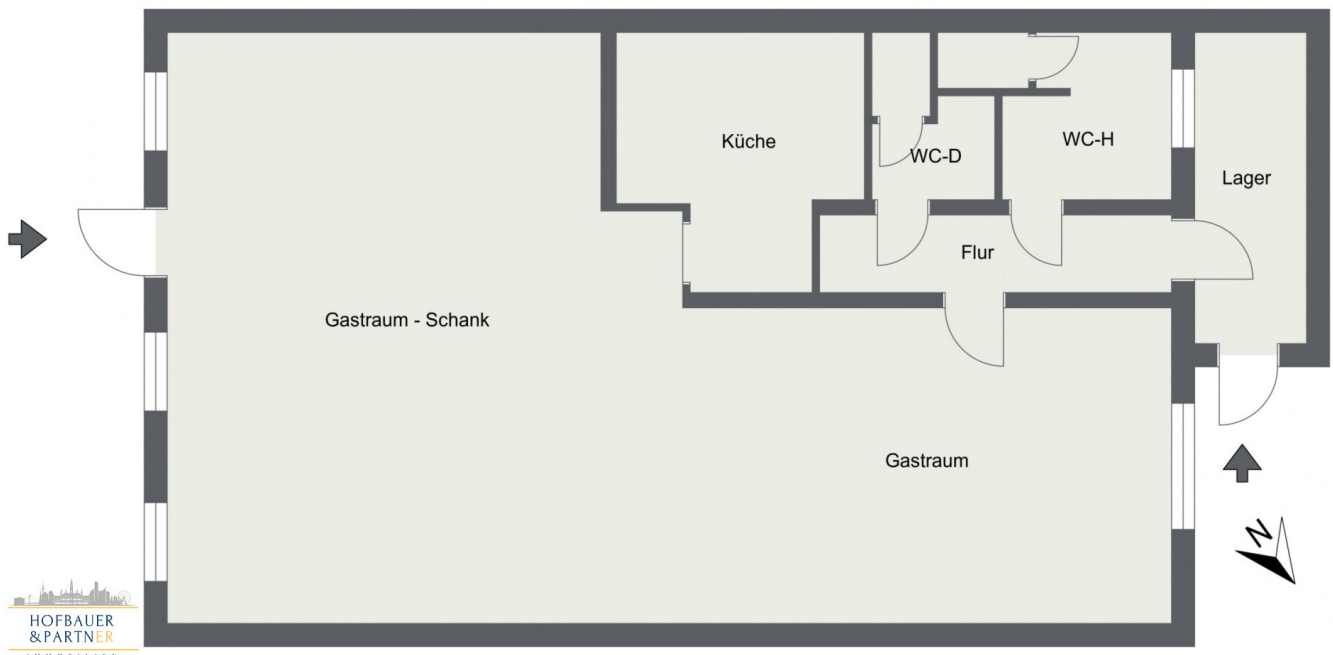
H +43 660 50 45 114

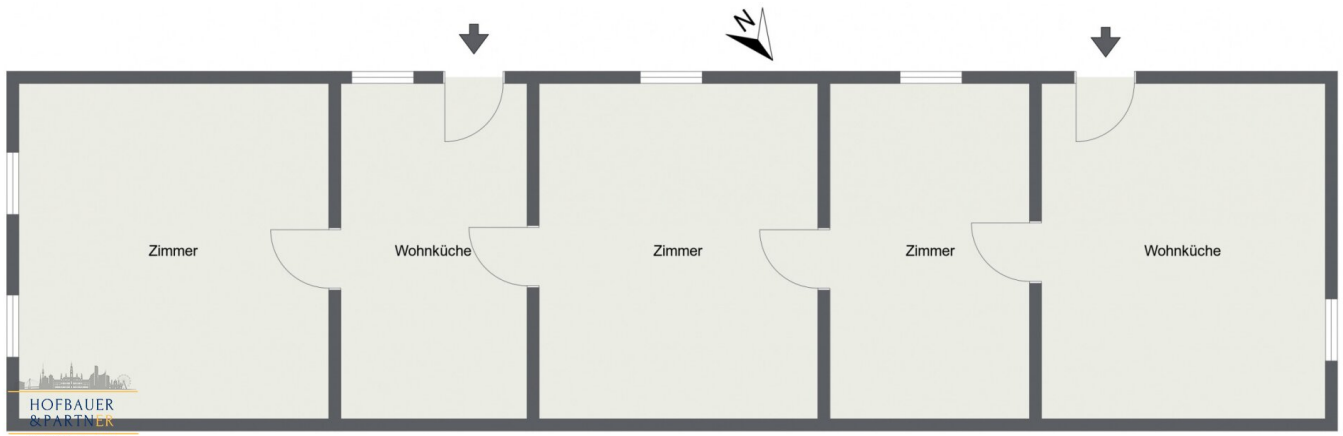
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Inmitten des 21. Wiener Gemeindebezirks wartet dieses vielseitige Gastronomieobjekt mit angrenzendem Wohnhaus auf neue Besitzer, die den Charme vergangener Zeiten mit neuem Leben füllen möchten. Das Ensemble besteht aus einem großzügigen Gastlokal, errichtet im Jahr 1965, sowie einem historischen Wohnhaus aus dem Jahr 1889. Beide Gebäude befinden sich in einem Zustand, der es erlaubt, sie mit einigen gezielten Maßnahmen und wenigen Handgriffen in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Gleichzeitig bieten sie eine solide Grundlage für individuelle Konzepte sowie eine außergewöhnliche Kombination aus Arbeiten und Wohnen.

- Gastrolokal: ca. 100 m<sup>2</sup>
- Einliegerwohnung/Haus: ca. 89 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 507 m<sup>2</sup>

Der Gastraum verfügt über rund 80 Sitzplätze und strahlt durch den erhaltenen Kachelofen eine gemütliche Atmosphäre aus. Eine zusätzliche Gasheizung sorgt für verlässliche Wärmeversorgung. Die Küche wurde bereits vor etwa zwei Jahren modernisiert und ist funktional ausgestattet. Im selben Zeitraum wurden auch die Fenster sowie das Dach des hinteren Gebäudeteils erneuert – wichtige bauliche Schritte, die den Grundstein für eine weiterführende Sanierung legen.

Im Außenbereich bietet der Schanigarten mit Platz für etwa 50 Gäste ein großes Potenzial für saisonale Bewirtung und Veranstaltungen unter freiem Himmel. Die Fläche eignet sich ideal für einen klassischen Gastgarten, aber auch für moderne Konzepte wie Streetfood, Pop-ups oder kleinere Events.

Das angeschlossene Wohnhaus aus dem späten 19. Jahrhundert ergänzt das Objekt ideal. Mit seiner historischen Bausubstanz und dem großzügigen Raumangebot lässt es sich flexibel nutzen – etwa als Betreiberwohnung, Gästezimmer, Büro oder zusätzlicher Gastraum. Auch hier sind umfassende Sanierungsarbeiten notwendig, gleichzeitig eröffnet das Gebäude durch seine Geschichte und Lage vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Liegenschaft besticht nicht nur durch ihr Raumangebot und den nostalgischen Charme, sondern auch durch ihre Lage im aufstrebenden 21. Bezirk, der eine ausgewogene Mischung aus Wohngebieten, Betrieben und Naherholungsräumen bietet. Die Umgebung ist infrastrukturell gut erschlossen und bietet damit ein ideales Umfeld für ein erfolgreiches Gastronomiekonzept.

Ein Objekt für Macherinnen und Macher, die das Potenzial erkennen, mit kreativer Vision,

handwerklichem Geschick und unternehmerischem Gespür ein ganz besonderes Lokal in Wien zu schaffen. Die Kombination aus Tradition, Platzangebot und Entwicklungsmöglichkeiten macht diese Liegenschaft zu einer einmaligen Gelegenheit.

### **Preis und Detailinformation**

- Kaufpreis: € 590.000,00,-
- Betriebskosten/Monat: ca. € XXX,- (wird demnächst bekannt gegeben)
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

### **Informationen und Besichtigung:**

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Tassilo Hofbauer** unter [+43 \(0\) 660 166 43 77](tel:+436601664377) oder [t.hofbauer@hofbauer-partner.at](mailto:t.hofbauer@hofbauer-partner.at) gerne zur Verfügung!

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.