Attraktives Gastronomielokal mit vielseitigem Nutzungspotenzial

GASTGEWERBE IN LUSTENAU





Ristorante Pomodoro Rosso mit Gastroküche und Gastgarten

Objektnummer: 6566/2522

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reichsstraße 26
Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6890 Lustenau
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	156,00 m²
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 172,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	840.000,00 €
Betriebskosten:	787,50 €
USt.:	157,50 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

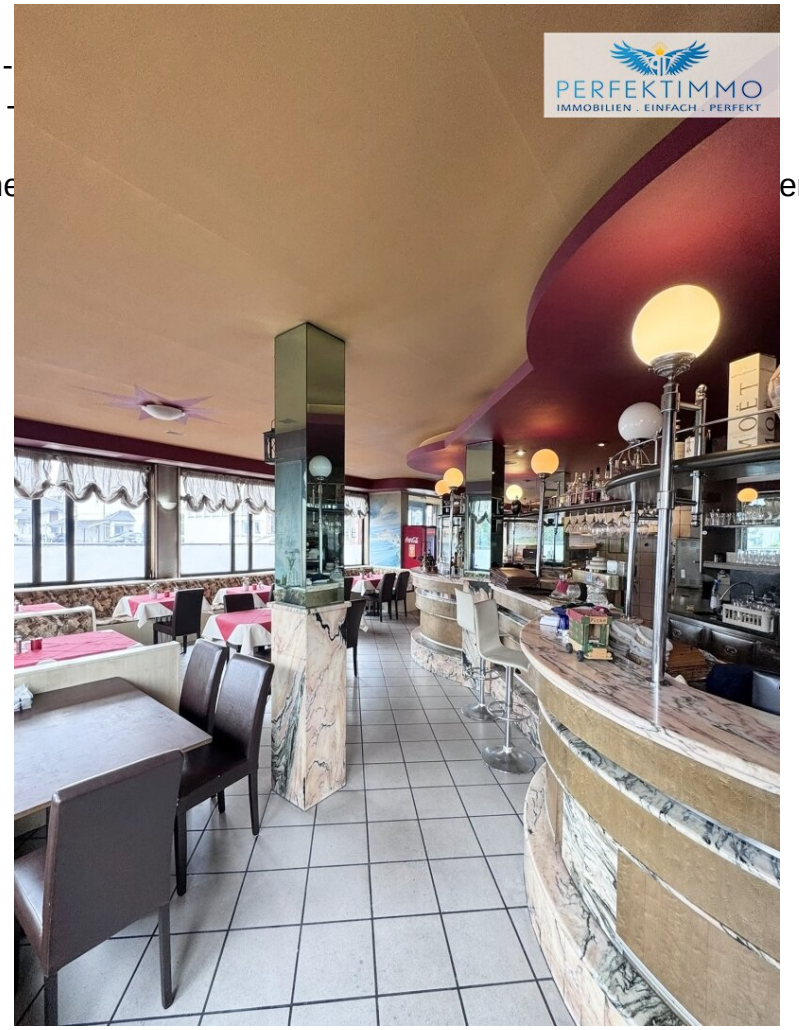


Thomas Karg

PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

T +43 5574 54 325 -
H +43 5574 54 325 -

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.








MEIKO





PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Thomas Karg

+43 5574 54325-13

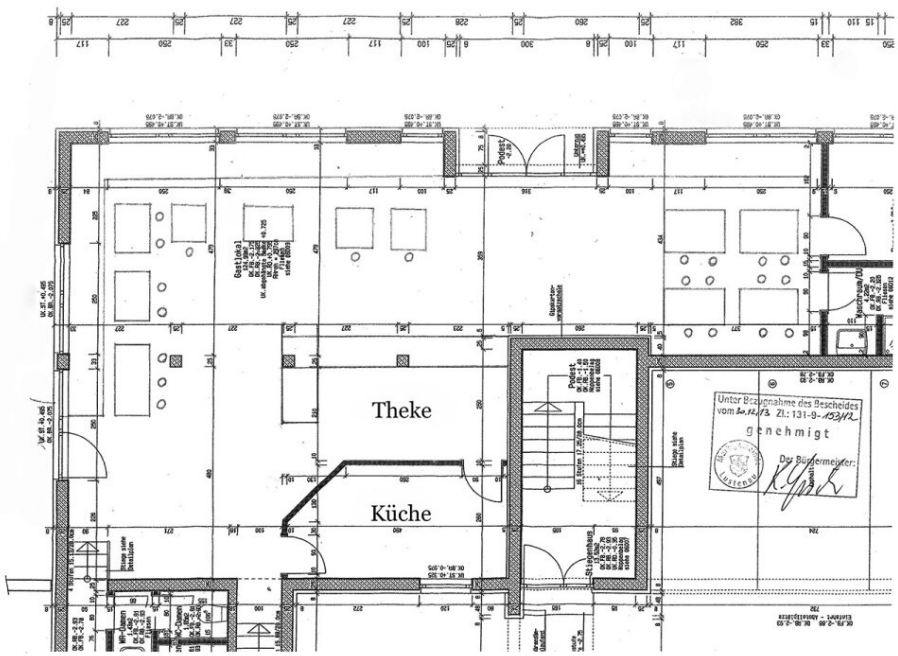
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

ATTRAKTIVES GASTRONOMIELOKAL **IN LUSTENAU**

Erdgeschoss | zentrale Lage mit Terrasse und optimaler Sichtbarkeit



Geschäftsfläche ca. 156 m²

Objektbeschreibung

In gut erreichbarer und sichtbarer Lage von Lustenau bietet sich hier eine hervorragende Gelegenheit für Gastronomen, die auf der Suche nach einem gepflegten und **sofort nutzbaren Standort** für ihr gastronomisches Konzept sind. Das Gastronomielokal überzeugt durch seine funktionale Raumaufteilung, seine angenehme Atmosphäre sowie seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und stellt damit eine ideale Grundlage für ein Restaurant, ein Café oder ein modernes Bistrokonzept dar. Die Lage innerhalb eines lebendigen Umfelds schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige und erfolgreiche gastronomische Nutzung. Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine Geschäftsfläche von rund 156 m². Die Fläche präsentiert sich in gepflegtem Zustand und ermöglicht einen raschen Start. Besonders attraktiv ist die übersichtliche und gut strukturierte Gestaltung der Gasträume, die sowohl für klassische Restaurantkonzepte als auch für **kreative Gastronomieideen** hervorragend geeignet ist. Die vorhandene Raumstruktur erlaubt eine klare Trennung zwischen Gästebereich und Funktionszonen und unterstützt dadurch effiziente Arbeitsabläufe im täglichen Betrieb.

Der großzügige Innenbereich bietet Platz für rund 40 Sitzplätze und schafft eine angenehme Atmosphäre für Gäste unterschiedlichster Zielgruppen. Ob gemütliches Mittagessen, gesellige Abendstunden oder ein modernes Tageskonzept mit wechselndem Publikum – diese Fläche bietet ideale Voraussetzungen für ein vielfältiges gastronomisches Angebot. Durch die klare Struktur der Räume lässt sich das Lokal sowohl klassisch als auch modern gestalten und flexibel an individuelle Betreiberwünsche anpassen. Ein besonderer Vorteil dieses Objekts ist der **vorhandene Barbereich**, der eine professionelle Grundlage für den Getränkeverkauf und den Servicebetrieb bietet. Weitere Ausstattungselemente können nach Absprache übernommen oder individuell ergänzt werden, wodurch sich das Objekt optimal an unterschiedliche gastronomische Konzepte anpassen lässt. Diese Flexibilität eröffnet sowohl etablierten Gastronomiebetrieben als auch Neueinsteigern interessante Perspektiven zur Umsetzung ihrer Ideen.

Die Bodenbeläge bestehen aus einer praktischen Kombination aus Fliesen und Vinyl und bieten damit eine pflegeleichte sowie langlebige Grundlage für den täglichen Gastronomiebetrieb. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, die eine zuverlässige und wirtschaftliche Wärmeversorgung gewährleistet. Insgesamt vermittelt die Immobilie **einen gepflegten Eindruck** und ermöglicht einen unkomplizierten Einstieg in den Betrieb ohne größere Investitionen. Ein weiteres Highlight stellt die vorhandene Terrasse dar, die zusätzliche **Sitzmöglichkeiten** im Außenbereich schafft und insbesondere während der wärmeren Monate einen wichtigen Mehrwert für Gäste und Betreiber bietet. Außenplätze steigern die Aufenthaltsqualität und tragen maßgeblich zur Attraktivität eines

Gastronomiebetriebes bei. Gleichzeitig eröffnen sie zusätzliche Umsatzpotenziale und erhöhen die Sichtbarkeit des Lokals im öffentlichen Raum.

Zur Immobilie gehören außerdem zwei Parkplätze, die direkt beim Objekt zur Verfügung stehen. Gerade im Gastronomiebereich spielt eine **gute Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle für den langfristigen Erfolg eines Standortes. Die Kombination aus zentraler Lage, guter Sichtbarkeit und vorhandenen Stellplätzen unterstreicht die Attraktivität dieser Gewerbefläche zusätzlich. Die Reichsstraße zählt zu den gut frequentierten Verkehrsachsen innerhalb von Lustenau und bietet damit **ideale Voraussetzungen** für eine erfolgreiche gastronomische Nutzung. Durch die gute Erreichbarkeit sowie das lebendige Umfeld entsteht ein Standort mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial. Sowohl Stammgäste aus der Umgebung als auch Laufkundschaft können hier optimal angesprochen werden, wodurch sich vielfältige Chancen für eine langfristig erfolgreiche Positionierung Ihres Gastronomiebetriebes ergeben. Dieses gepflegte Gastronomielokal eignet sich ideal für Betreiber, die einen sofort nutzbaren Standort mit solider Infrastruktur suchen und gleichzeitig ausreichend Spielraum für eigene Gestaltungsideen wünschen. Diese Immobilie bietet die passende Grundlage für Ihre gastronomische Zukunft.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter perfektimmo.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <725m
Apotheke <825m
Krankenhaus <7.350m
Klinik <4.025m

Kinder & Schulen
Schule <550m
Kindergarten <675m
Universität <7.550m
Höhere Schule <2.275m

Nahversorgung
Supermarkt <375m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <800m

Sonstige
Bank <800m
Geldautomat <800m
Post <800m
Polizei <800m

Verkehr
Bus <125m
Autobahnanschluss <600m
Bahnhof <825m
Flughafen <6.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap