

2 Wohnhäuser und erfolgreiche Gastwirtschaft samt 1 Wohnung – perfekter Familienbetrieb !!!



Haus 1 und Haus 2

Objektnummer: 6451/169

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1897
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	571,00 m ²
Zimmer:	15
Bäder:	3
WC:	8
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	586,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	549.000,00 €
Kaufpreis / m²:	961,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

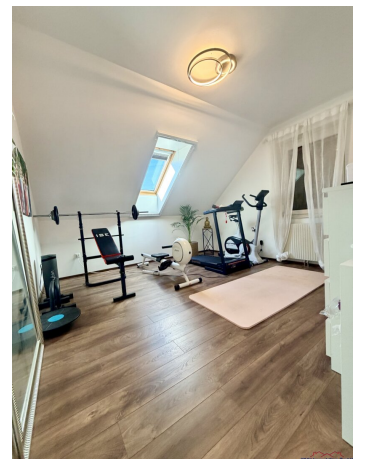
Ihr Ansprechpartner



Kristian ZIMMERMANN

WV Immobilien GmbH

















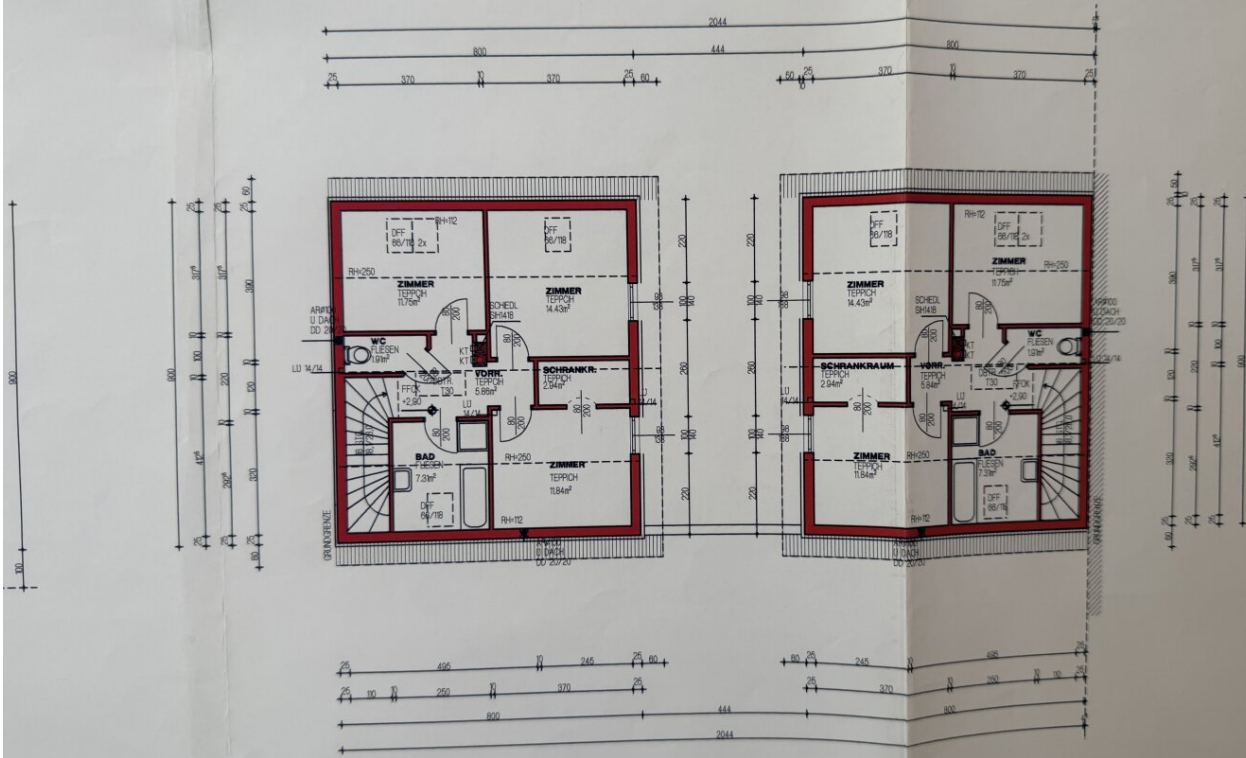




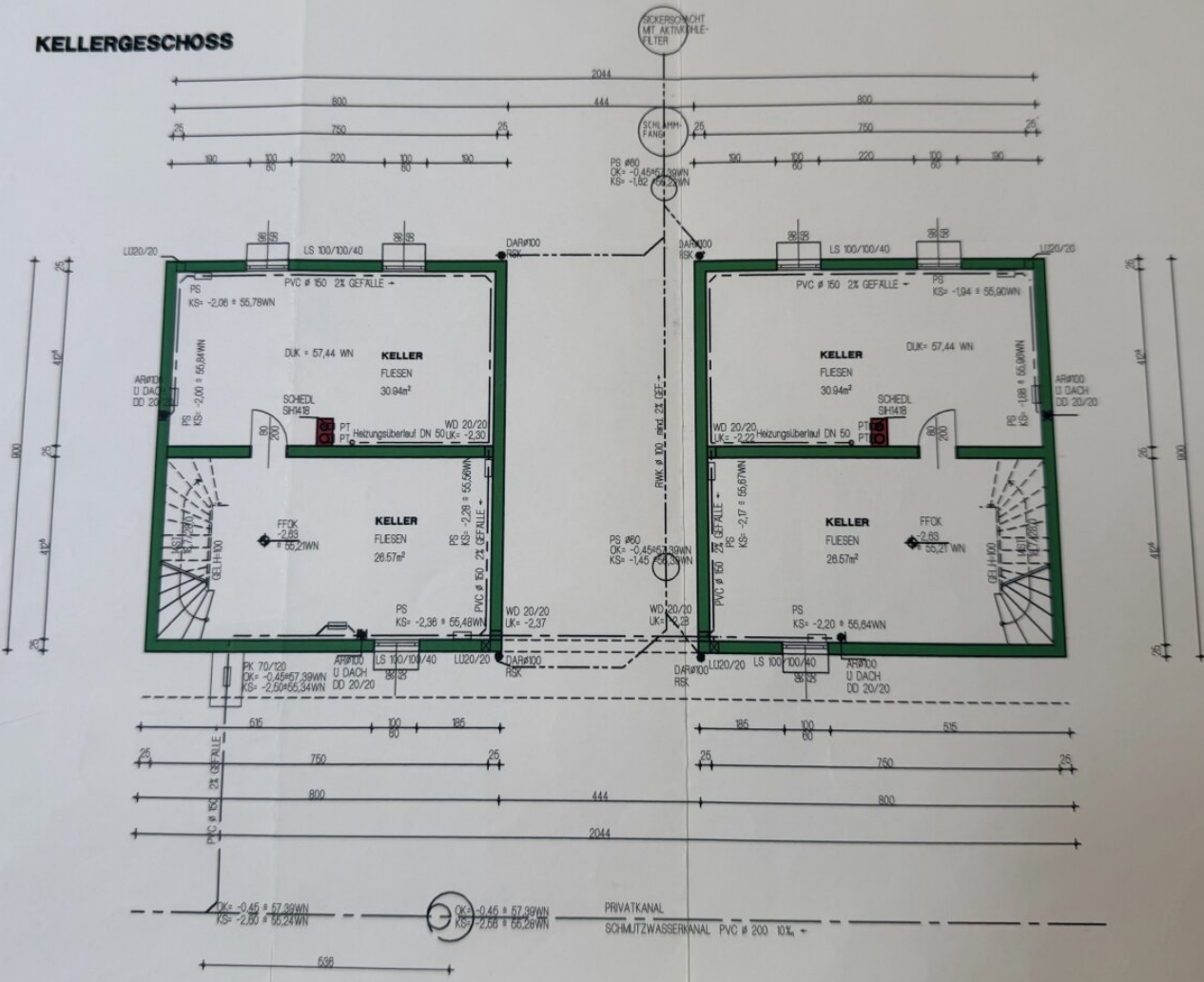




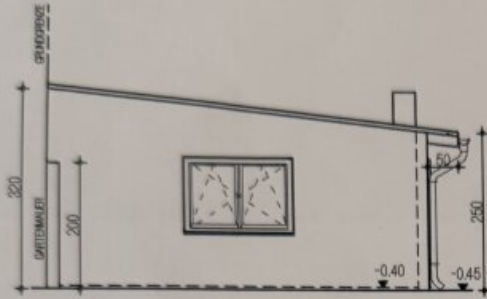
DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



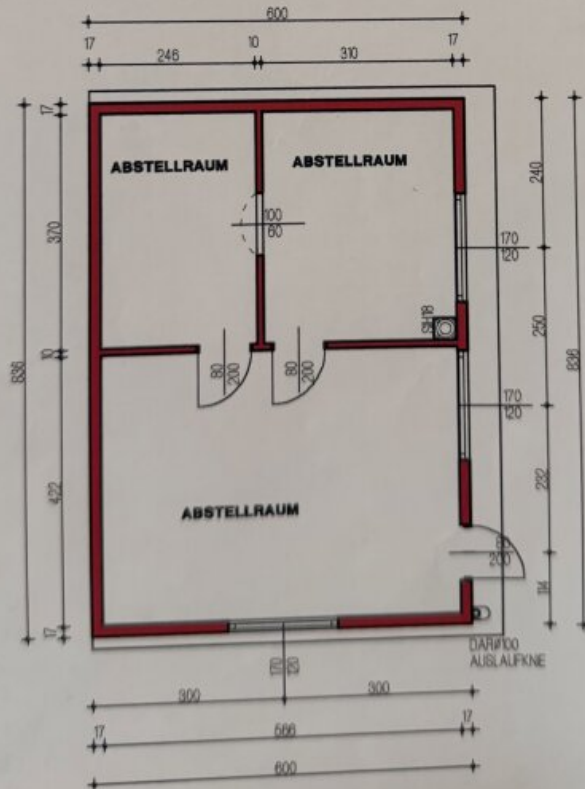
ANSICHT OST



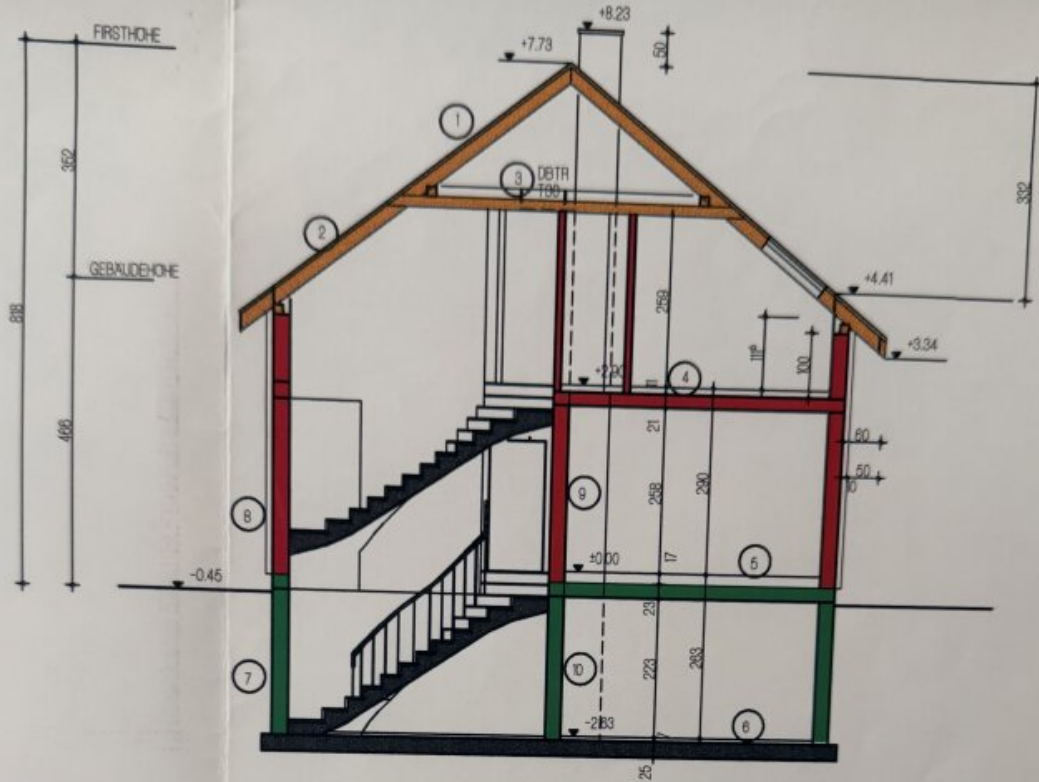
ANSICHT NORD



GRUNDRISS GARTENHAUS



SCHNITT 1-1



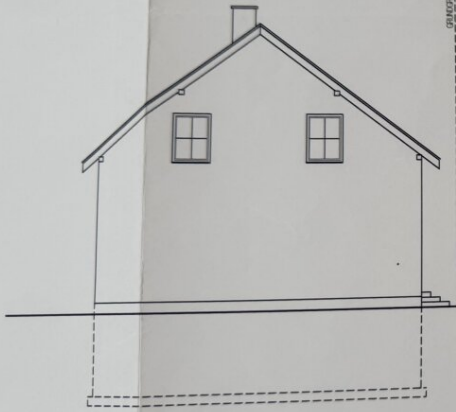
- ① Betondachstein
Lattung und Konterlattung
Unterspannbahn
- ② Betondachstein
Lattung und Konterlattung
Dachpappe 350 GR
Vollsichelung 2,5cm
Sperrn 18cm
dezw. TEL-Uniroll Uni 18cm
Lattung 5/8 querlegend
dezw. TEL-Wärmedämmplatten L 6cm
Hygrodiode Polyesterfilles
Spersichelung 2,5cm
2 x Gipskartonfeuerschutzplatten 1,5cm
- ③ EPV-Platte 3,5cm
Spersichelung 2,5cm
Zangenbaken 18cm
dezw. TEL-Uniroll Uni 18cm
Lattung 5/8 querlegend
dezw. TEL-Wärmedämmplatten L 6cm
Hygrodiode Polyesterfilles
Spersichelung 2,5cm
2 x Gipskartonfeuerschutzplatten 1,5cm
- ④ Beleg
Estrich 5cm
PAE-Folie 0,05
Trittschalldämmung TDP 35/30
Ausgleichsschicht 1cm
Porotherm Decke 21cm
Gipsputz

- ⑤ Beleg
Estrich 5cm
PAE-Folie 0,05
TDP 25/20
EPS - W 20 6cm
Ausgleichsschicht 1cm
Betongitterträgerdecke mit Aufbeton 23cm
Gipsputz
- ⑥ Beleg
Estrich 5cm
Fundamentplatte 25cm
PAE-Folie 0,05
Rollerung ca. 20cm
- ⑦ Hartschaumstoffplatte 3cm
Feuchtheitsisolierung 4mm
Betonhohlblock 26 cm
Kalkzementputz 2cm
- ⑧ Gipsputz
Hochlochziegel 26cm
Vollwärmeschutz EPS-F 10cm
Kunststoffputz gewebearmiert 0,5cm
- ⑨ Hochlochziegel 26cm (tragend)
Hochlochziegel 10cm (nicht tragend)
Beide, Gipsputz
- ⑩ Betonhohlblock 26cm (tragend)
Betonpflasterstein 10cm (nicht tragend)
Beide Kalkzementputz 2cm

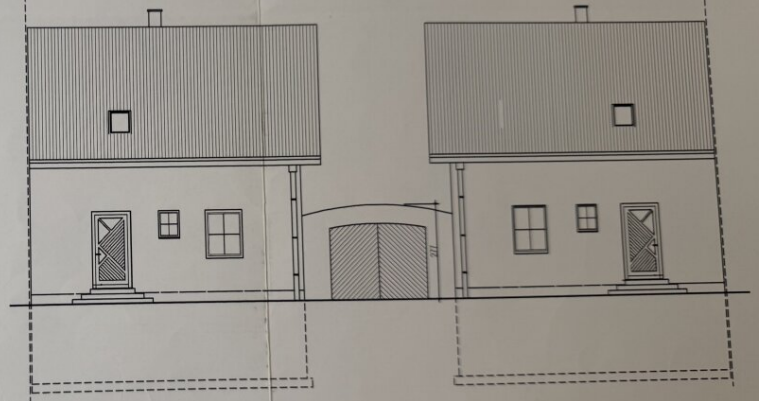
ANSICHT SÜD



ANSICHT OST



ANSICHT NORD



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer etablierten Gastwirtschaft, möchten eine sichere Investition tätigen sowie Arbeiten und Wohnen in idyllischer Umgebung miteinander verbinden? Diese Immobilie bietet die perfekte und Gelegenheit!

Zum Verkauf steht ein attraktives Ensemble, bestehend aus **2 Wohnhäusern** mit einem Kaufpreis von jeweils **EUR 549.000,--** sowie einer Gastwirtschaft samt Wohnung um insgesamt **EUR 1.098.000,--**.

Wichtiger Hinweis:

Die beiden Wohnhäuser werden **ausschließlich gemeinsam veräußert** (Gesamtkaufpreis der 2 Wohnhäuser): **EUR 1.098.000,--**.

2 Wohnhäuser (Baujahr: 1996):

- 2 vollmöblierte Häuser mit jeweils rund 111 m² (Vorraum, Wohnzimmer mit offener Küche, Speis, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Schrankraum, Bad und 2 Toiletten sowie diverse Kellerräume)
- jeweils JUNKERS-Heizungstherme samt Warmwasserboiler und teilweiser Fußbodenheizung sowie zusätzlichem Heizkachelofen im Wohnzimmer
- Photovoltaikanlage
- elektrische Kfz-Ladestelle
- großes Poolhaus
- Swimmingpool
- Gemeinschaftsgarten
- Kfz-Stellplätze

Gastwirtschaft (Baujahr: 1897):

- top-ausgestattete Gastwirtschaft mit professioneller Edelstahlküche und sonstigen Nebenräumen sowie dem kompletten Inventar
- Barbereich samt Stüberl, Gästeraum, Veranstaltungsraum und Wintergarten (insgesamt rund 100 Sitzplätze)
- Innenbereich in den letzten Jahren umfassend renoviert (Böden, Einrichtung, Fenster, Türen, Sanitäranlagen, etc.)
- gepflegte und solide Bausubstanz, kontinuierlich aufgewertet und technisch laufend gewartet
- großzügiger und schattiger Gastgarten (weitere rund 100 Sitzplätze)
- Gewölbekeller für Getränke-, Fass- und Weinlagerung
- angrenzende vollmöblierte (Einlieger-) Betreiber- bzw. Personalwohnung mit rund 70 m² (Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und Toilette)

Betrieb & Business:

- erfolgreich etablierte Gastwirtschaft als Familienbetrieb mit 7 Mitarbeitern in dritter Generation (seit 1962)
- behördliche Betriebsanlagengenehmigung (seit 1949)
- hervorragende Gästebewertungen (4,8 von 5 Sternen bei über 580 Bewertungen auf Google!)

- überdurchschnittliche Buchungslage mit kontinuierlich steigenden Umsätzen
- transparente Geschäftszahlen (aktuelle Saldenliste und letzte Einnahmen-/Ausgabenrechnung auf Anfrage einsehbar)
- Einarbeitungshilfestellung durch die bisherigen Betreiber zur leichteren Betriebsübernahme (falls gewünscht)

zusätzliches Potential:

- attraktiv für diverse Veranstaltungen, wie Events, Feiern, Geburtstage und Hochzeiten
- skalierbar bzw. signifikantes Umsatzwachstum durch Ausweitung der Öffnungszeiten (derzeit nur Montag bis Freitag) auf die Wochenenden und Feiertage realisierbar
- behördliche Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen: gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet, Bauklasse I, Gebäudehöhe maximal 7,5 Meter, geschlossene Bauweise, 70 % bebaubare Fläche, besondere Bestimmung 1 (= Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig!)
- die Gastwirtschaft könnte um die angrenzende Einliegerwohnung mit rund 70 m² erweitert werden, falls diese nicht als Betreiber- oder Personalwohnung benötigt wird
- die Gastwirtschaft mit der angrenzenden Einliegerwohnung samt dem Gastgarten hat im Grundbuch eine eigene Grundstücksnummer und wäre daher von den beiden Wohnhäusern abtrennbar und sohin gesondert verwertbar

Mit dem bestehenden Gastronomiekonzept eignet sich die Liegenschaft perfekt für eine Großfamilie, die Arbeiten und Wohnen erfolgreich miteinander verbinden möchten – mit sofort funktionierendem Betrieb und weiterem Entwicklungspotential.

Gleichzeitig bietet sich die Immobilie auch als attraktive Investitionsmöglichkeit an:

Durch die bereits nachweisbare Umsatzsteigerung und die stabile Auslastung besteht die Möglichkeit, den Betrieb weiter zu skalieren und perspektivisch auch mit angestelltem Personal zu führen. Dadurch kann das Objekt sowohl aktiv betrieben als auch strukturiert als Anlageobjekt entwickelt werden.

Gastwirtschaft: optional erwerbbar um EUR 1.098.000,--.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap