Bekannte Premium-Pizzeria in Wien zu übernehmen | Medienpräsenz | Stammkunden | Voll genehmigt | Sofort profitabel startklar | Schanigarten



Verkaufsbereich_Kassa

Objektnummer: 1684/262

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	90,82 m²
Gesamtfläche:	90,82 m²
Lagerfläche:	9,42 m²
Verkaufsfläche:	43,33 m²
WC:	3
Garten:	15,91 m²
Kaltmiete (netto)	900,62 €
Kaltmiete	1.910,63 €
Miete / m²	9,92 €
Betriebskosten:	1.010,01 €
USt.:	90,06 €

Provisionsangabe:

6.878,27 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nilay Bagchi, BSc (Hons), MSc

RKM Immobilien
Charasgasse 6

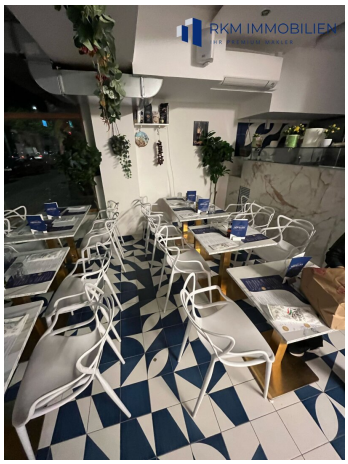
1030 Wien

T +43 677 632 346 0

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





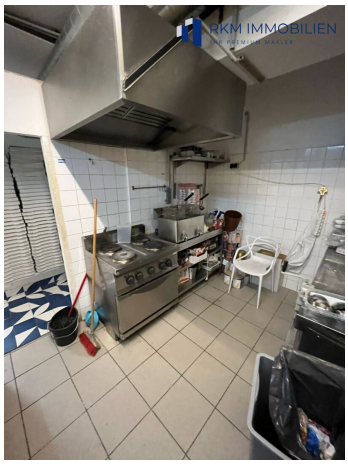



RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN

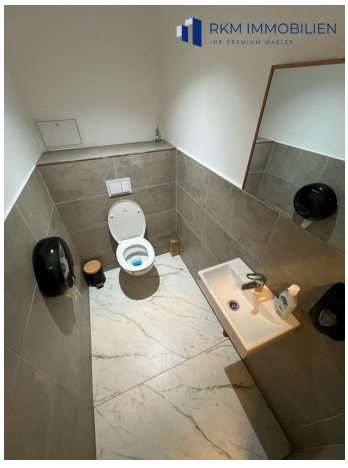

RKM IMMOBILIEN

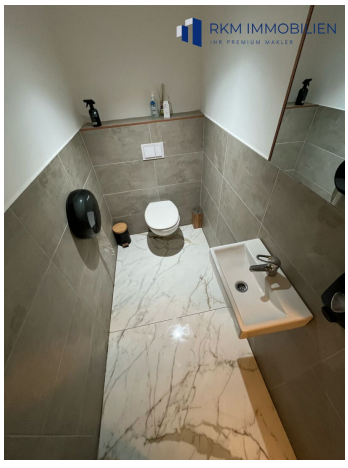

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN


RKM IMMOBILIEN


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER
Coca-Cola
FANTA


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER
LEOV









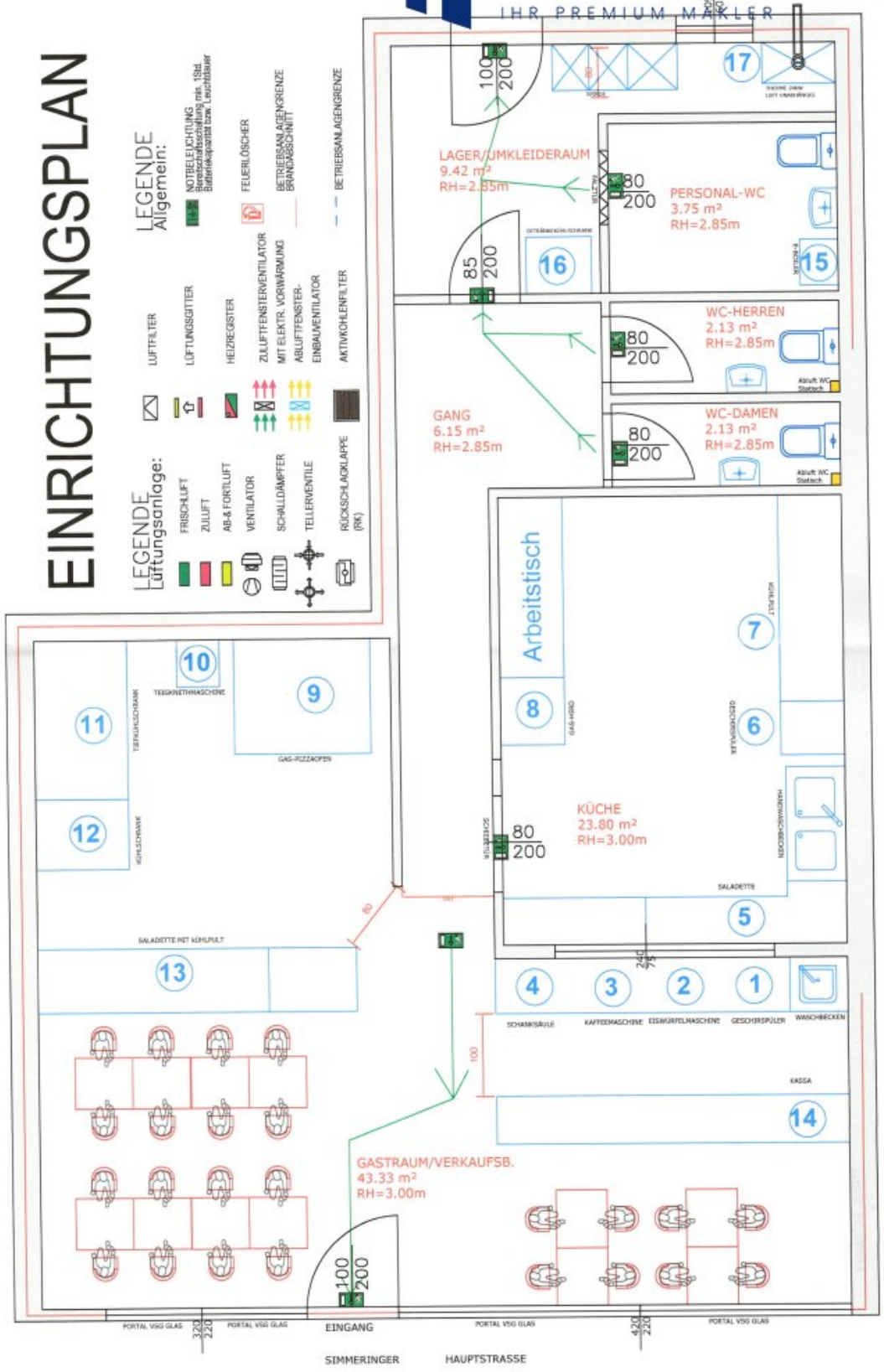



RKM IMMOBILIEN



RKM IMMOBILIEN

IHR PREMIUM MAKLER



Objektbeschreibung

? BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine **voll etablierte, medial bekannte und betriebsbereite Pizzeria mit Premium-Konzept** in ausgezeichneter Lage von Wien-Simmering.

Die **Pizzeria** hat sich in den letzten Jahren erfolgreich als **führende neapolitanische Pizzeria im Bezirk** positioniert und verfügt über eine **treue Stammkundschaft sowie eine starke Marktpräsenz**. Das Objekt eignet sich ideal für Gastronomen oder Investoren, die ein **sofort funktionierendes und profitables Konzept übernehmen möchten**.

? OBJEKTDETAILS & FLÄCHEN

? **Gesamtfläche:**

ca. **90–95 m²**

? **Aufteilung laut Einreichplan:**

- Gastraum / Verkaufsbereich: ca. **43,33 m²**
- Küche (voll ausgestattet): ca. **23,80 m²**
- Lager / Umkleide: ca. **9,42 m²**
- Gang: ca. **6,15 m²**
- WC Damen, Herren & Personal-WC vorhanden

? **Effiziente, bewährte und behördlich genehmigte Gastro-Aufteilung**

?? KAPAZITÄT

- Innenbereich: ca. **24–25 Sitzplätze**

- Schanigarten: ca. **24 Sitzplätze**

- Genehmigte Außenfläche: **15,91 m²**

? **Ganzjähriger Betrieb + zusätzlicher Sommerumsatz**

? MEDIENPRÄSENZ & REPUTATION

Das Lokal wurde bereits mehrfach öffentlich präsentiert und genießt hohe Bekanntheit:

- ? Veröffentlichung durch die **Wirtschaftskammer Wien (WKO)** als lokales Vorzeigeunternehmen

- ? Zeitungsbericht: *„Handwerkskunst in Italien gelernt – Pizzagenuss mitten in Simmering“*

? **Starker Wettbewerbsvorteil durch bestehende Markenbekanntheit und Vertrauen**

? KONZEPT & USP

- Original **neapolitanische Pizza (485°C, ca. 90 Sekunden)**

- Pizzaiolos direkt aus Neapel

- 48 Stunden Teigreifung

- Hochwertige Zutaten aus Italien

? **Klare Premium-Positionierung mit authentischem Konzept**

? GESCHÄFTSMODELL (READY-TO-RUN)

- Eigene Website & Bestell-App
- Anbindung an **Wolt, Lieferando & Foodora**
- Eingespielte Betriebsprozesse
- Bestehende Stammkundschaft

? **Sofortiger Umsatz ab Übernahme möglich – kein Aufbau notwendig**

? TECHNIK & GENEHMIGUNGEN

? Vollständig geprüft und genehmigt:

- Lüftungsanlage behördlich abgenommen
- Aktivkohlefilteranlage installiert
- Elektrische Anlage geprüft und in Ordnung
- Feuerungsanlage (Gastherme) geprüft

? **Kein Investitionsstau – keine offenen behördlichen Themen**

?? LÜFTUNG (SELTENER VORTEIL)

- Professionelle Zu- und Abluftanlage
- Luftleistung: **3.306 m³/h**
- Aktivkohlefilter zur Geruchsneutralisation

? **Optimal für Gastronomie – technisch hochwertig und genehmigt**

? HOCHWERTIGE GESCHÄFTSAUSSTATTUNG (TURNKEY)

Das Lokal wird **vollständig ausgestattet und betriebsbereit übergeben** – kein zusätzlicher Investitionsbedarf.

? Küche & Produktion

- Neapolitanischer Pizzaofen (Gas)
- Gas-Herd
- Teigknetmaschine
- Pizzatisch inkl. Saladette
- Saladette Küche
- Kühlpult
- Tiefkühlschrank
- Kühlschrank
- Dessertmixer
- Stabmixer
- Weitere Küchengeräte

?? Service & Bar

- Geschirrspüler (Gläser & Teller)
- Eiswürfelmaschine
- Kaffeemaschine
- Elektrische Kaffeemühle
- Schanksäule
- Getränkekühlschrank
- Bartheke inkl. Kühlsystem

? Technik & Systeme

- Kassensystem
- PC-System inkl. Touchfunktion & Server
- WLAN Kamerasystem (4 Kameras) inkl. Server
- Soundsystem

?? Infrastruktur

- E-Boiler

- Klimaanlage
- Therme
- Dunstabzugshaube
- Professionelles Lüftungssystem

? **100% betriebsbereit – übernehmen und sofort starten**

? UNTERNEHMENSÜBERNAHME

- OG vollständig übernehmbar
- Marke, Konzept & Social Media
- Eingespieltes Mitarbeiterteam
- Lieferantenverträge & Einkaufsvorteile
- Unbefristeter Mietvertrag

? Optional: **Share Deal möglich (steuerlich optimierbar)**

? KONDITIONEN

Kaufpreis: € 250.000 exkl. USt (20%)

?? HINWEIS

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und nach bestem Wissen zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich vereinbarten Inhalte.

Einige Fotos wurden mittels virtuellem Staging optimiert, um das Potenzial des Objekts bestmöglich darzustellen.

? KONTAKTAUFNAHME & BESICHTIGUNG

Für weitere Informationen, Unterlagen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Ihr Ansprechpartner gerne zur Verfügung:

Nilay Bagchi, BSc (Hons), MSc

Immobilienberater

? +43 677 63 23 4602

? nilay.bagchi@rkm-immo.at

? Besichtigungen erfolgen **ausschließlich nach Terminvereinbarung**

? Weitere Unterlagen (z. B. Bilanzen, betriebswirtschaftliche Auswertungen) werden bei ernsthaftem Interesse und nach Unterzeichnung einer **Verschwiegenheitserklärung (NDA)** zur Verfügung gestellt

? PROVISION & RECHTLICHE HINWEISE

Im Erfolgsfall wird eine Vermittlungsprovision in Höhe von

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt

an den Makler verrechnet.

Der Makler weist darauf hin, dass ein **wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber** besteht und als **Doppelmakler tätig** ist.

?? RECHTLICHE HINWEISE & PROVISION

Maklerprovision:

Im Falle eines erfolgreichen Geschäftsabschlusses wird eine Vermittlungsprovision in Höhe

von

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt

gemäß Immobilienmaklerverordnung in Rechnung gestellt.

Doppelmaklertätigkeit:

Der Makler ist als Doppelmakler tätig und steht somit sowohl mit dem Abgeber als auch mit dem Interessenten in einem Vertragsverhältnis.

Wirtschaftliches Naheverhältnis:

Es wird darauf hingewiesen, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber besteht.

? ALLGEMEINE HINWEISE

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverwertung bleiben vorbehalten.

Alle Flächenangaben sind als Richtwerte zu verstehen. Maßgeblich sind ausschließlich die im jeweiligen Vertrag vereinbarten Inhalte.

? RÜCKTRITTSRECHT (FAGG – FERN- & AUSWÄRTSGESCHÄFTE)

Handelt es sich beim Interessenten um einen Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes, so hat dieser das Recht, binnen **14 Tagen ab Vertragsabschluss vom Maklervertrag ohne Angabe von Gründen zurückzutreten**, sofern der Vertrag außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernkommunikationsmittel abgeschlossen wurde.

Wurde der Makler vor Ablauf der Rücktrittsfrist ausdrücklich mit der Tätigkeit beauftragt und hat der Makler seine Tätigkeit bereits vollständig erbracht, so verliert der Verbraucher sein Rücktrittsrecht.

? DATENSCHUTZ

Die im Rahmen der Geschäftsabwicklung übermittelten personenbezogenen Daten werden gemäß den geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen (DSGVO) verarbeitet und ausschließlich zur Bearbeitung der Anfrage sowie zur Abwicklung des Vermittlungsauftrages verwendet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap