

**Kultige Bar in Baden, 180 m<sup>2</sup>, Garten, Bar, Terrasse,  
zentrale Lage**



**Objektnummer: 2585**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.827,91 €
<b>Kaltmiete</b>	2.210,79 €
<b>Betriebskosten:</b>	382,88 €
<b>USt.:</b>	442,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Hansy**

Hansy GmbH  
Sauerhofstraße 10  
2500 Baden

T +43 664 4232494

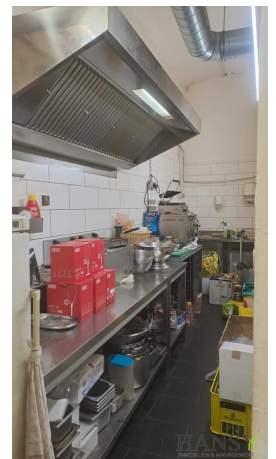
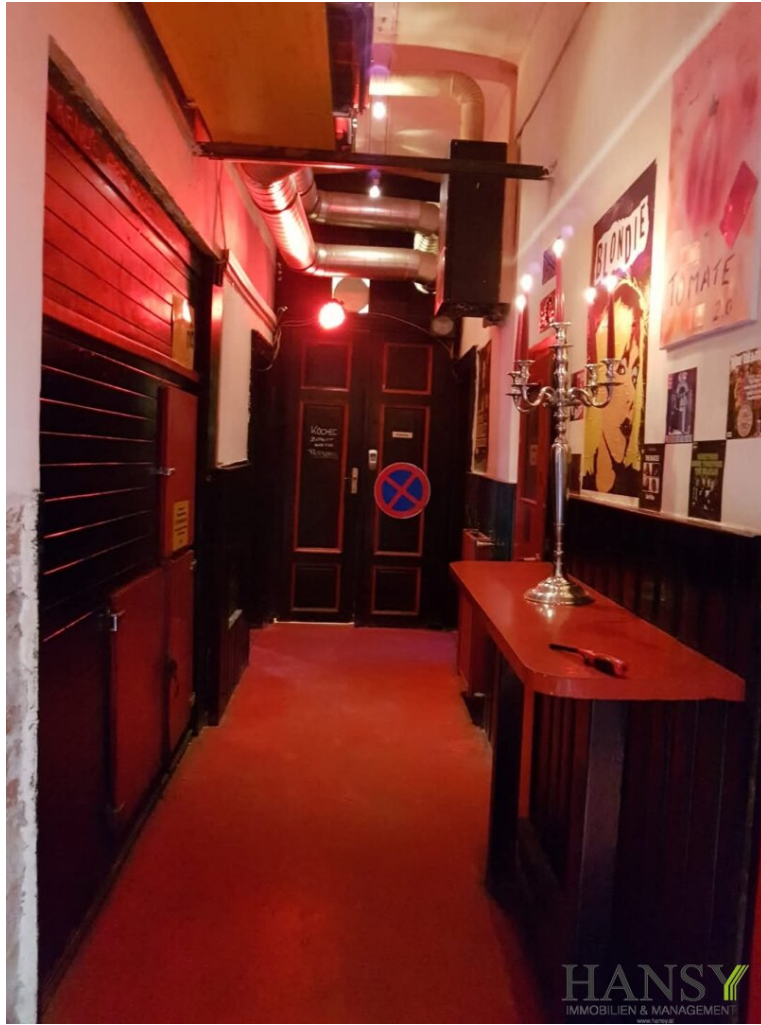












## Objektbeschreibung

**Das Unternehmen Hansy GmbH wurde exklusiv beauftragt dieses Lokal in Baden bei Wien zu vermarkten und anzubieten. Es besteht kein Naheverhältnis zum Eigentümer.**

Adresse: Baden bei Wien – Zentrumsnähe

Fläche: ca. 180 m<sup>2</sup> (Innenbereich) + 60 m<sup>2</sup> Schanigarten

Miete: Günstige Hauptmiete (unbefristet)

Ablöse: EUR 60.000,-

### **Objektbeschreibung:**

Zum Verkauf steht ein bestens etabliertes Traditionslokal in Baden bei Wien, das seit 16 Jahren vom selben Betreiber erfolgreich geführt wird. Die Immobilie ist voll eingerichtet und befindet sich in gutem Zustand – einfach übernehmen und sofort loslegen!

### **Highlights:**

- 180 m<sup>2</sup> gemütlicher Innenbereich mit Platz für Gäste jeden Alters
- 60 m<sup>2</sup> großzügiger Schanigarten
- Komplett ausgestattete Bar und Küche
- Viele Lagermöglichkeiten: ca. 20 m<sup>2</sup> Keller plus einige Abstellräume
- Billardtisch, Tischfußball, Dartsautomat – ideal für Spiel- und Themenabende
- Klimaanlage sowie Sicherheitskameras installiert

- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Café, Bar, Lounge
- Viele Stammgäste, beliebte Location für Feiern und Spieleabende
- Charmante, kreative Inneneinrichtung mit kunstvollen Utensilien

### **Besonderheiten:**

Das Lokal wird inklusive kompletter Einrichtung und Ausstattung übergeben – vom hochwertigen Kaffeefullautomaten (Franke Spectra) bis hin zur vollen Barbestückung. Perfekt für Gastronomen, die ohne große Anfangsinvestitionen starten möchten.

### **Lage:**

Baden bei Wien ist eine traditionsreiche Kurstadt mit ca. 26.000 Einwohnern, bekannt für ihre Thermen, Weinregionen und die Nähe zu Wien (nur ca. 25 Minuten Fahrzeit). Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage mit guter Anbindung und hoher Besucherfrequenz.

### **Weitere Informationen:**

Homepage: <https://tomate-baden.at/>

Facebook: [Tomate Baden Facebook-Seite](#)

### **Kontakt:**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Eine Besichtigung ist ausschließlich nach telefonischer Kontaktaufnahme - **0676/ 632 96 56** - möglich!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap