

Gastro-Investment mittels Unternehmenskauf !



Objektnummer: 3479/2499

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Nutzfläche:	469,47 m ²
Kaltmiete (netto)	6.631,18 €
Kaltmiete	6.631,18 €
Miete / m²	14,12 €
USt.:	1.326,24 €
Provisionsangabe:	

36.720,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Otmar Kases

REMAX Trend
Landstraße Hauptstraße 107
1030 Wien

T +43 664 352 09 72
H +43 664 352 09 72

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

Objektbeschreibung

Es handelt sich um einen Share Deal, bei dem die bestehende GmbH samt sämtlicher betriebsrelevanter Strukturen übernommen wird. Im Fokus steht dabei nicht nur ein laufender Betrieb, sondern ein funktionierendes Gesamtsystem aus Standort, Mietrecht, Konzessionen und Nutzungspotenzial.

Investment Case – Kurzüberblick

Café, Restaurant, Bar & Club mit Gastgarten und nahezu 24h-Betrieb !

Prime Lage 1070 Wien mit hoher Frequenz und Szenebezug

Hybridbetrieb aus Café, Restaurant, Bar und Club

nahezu durchgehende Öffnungszeiten möglich

genehmigter Gastgarten (Juni–September bis 24:00 Uhr)

stabile Betriebsführung ohne Lärmthematik (Schalllimitierung 91 dB)

zusätzliche Flächen inkl. Wohnungen mit Entwicklungspotenzial

vergleichsweise niedrige Gesamtmietstruktur für diese Lage

voll ausgestatteter Betrieb – sofortige Weiterführung möglich

Betriebsstruktur & Kapazität

Der Betrieb ist funktional in mehrere Umsatzbereiche gegliedert:

Erdgeschoss (Café / Restaurant)

ca. 80 Sitzplätze

Kellergeschoss (Club / Bar)

ca. 99 genehmigte Plätze

? Gesamt: rund 179 Plätze Indoor, ergänzt durch Außenflächen

Diese Struktur ermöglicht:

parallele Nutzung mehrerer Geschäftsmodelle

Tages- und Nachtumsatzströme

flexible Anpassung an unterschiedliche Zielgruppen

Konzessionen & Öffnungszeiten

Vorhanden sind Konzessionen für:

Cafébetrieb

Barbetrieb

Clubbetrieb

Zusätzlich besteht eine Sperrstundverlängerung (ca. 04:00 – 06:00 Uhr).

? Daraus ergibt sich ein wesentlicher Hebel:

nahezu durchgehender Betrieb über den gesamten Tages- und Nachtzeitraum

Dies stellt in Wien einen klaren Marktvorteil und Ertragsmultiplikator dar.

Lärmsituation & Absicherung

Der Club ist technisch mit einer Schalllimitierung von 91 dB ausgestattet.

? Dadurch besteht eine nachweislich stabile Betriebssituation ohne relevante Lärmproblematik.

Zusätzlich befinden sich im unmittelbaren Objektbereich mehrere der GmbH zugeordnete Wohnungen, die derzeit nicht vermietet sind.

Diese erfüllen aktuell eine strategische Funktion:

Puffer gegenüber Anrainern

Sicherstellung des störungsfreien Betriebs

Gleichzeitig eröffnen sie zusätzliche Optionen:

Vermietung zur Ertragssteigerung

Nutzung als Personalwohnungen

Erweiterung betrieblicher Flächen

Mietstruktur – strategischer Vorteil

Die bestehenden Mietverhältnisse stellen einen zentralen Wertfaktor dar:

? Mehrere zusammenhängende Einheiten in Toplage

? langfristige betriebliche Nutzung etabliert

? im Verhältnis zur Lage günstige Gesamtmiete

In Kombination mit dem Share Deal ergibt sich hier ein de facto gesicherter Standortvorteil, der am freien Markt in dieser Form nur schwer reproduzierbar ist.

Inventar & Übergabe

Der Betrieb wird voll ausgestattet übergeben.

Enthalten ist das gesamte:

Betriebs- und Geschäftsinventar

Ausgenommen sind lediglich:

Kunstwerke / Ausstellungsstücke

? Dadurch ist eine nahtlose Weiterführung ohne Anlaufphase möglich.

Standortqualität

Der 7. Bezirk zählt zu den Top-Gastronomielagen Wiens:

unmittelbare Nähe zur Mariahilfer Straße

hohe Passantenfrequenz

etabliertes Umfeld mit Szenecharakter

? Kombination aus Tagesfrequenz + Nachtwirtschaft

? ideale Voraussetzungen für skalierbare Gastronomiekonzepte

Investment-Logik

Bei diesem Objekt handelt es sich nicht um einen klassischen Gastroverkauf, sondern um ein:
? Hybrid-Investment aus Betrieb, Mietrecht und Standort

Werttreiber sind insbesondere:

bestehende Umsatzstruktur laut Unterlagen

nahezu durchgehende Nutzbarkeit

Kombination mehrerer Erlösquellen

zusätzliche Flächen mit Entwicklungspotenzial

schwer replizierbare Lagekonstellation

Preis- und Vermarktungsstrategie

Das Objekt richtet sich gezielt an:

erfahrene Gastronomen

Betreibergruppen

sowie Investoren mit Fokus auf urbane Gastronomiekonzepte

Aufgrund der Struktur und der dargestellten Potenziale bewegt sich die Preisvorstellung im oberen Marktsegment vergleichbarer Gastro-Share-Deals.

Fazit

Die GmbH bietet die seltene Möglichkeit, einen etablierten Gastronomiebetrieb in einer der besten Lagen Wiens zu übernehmen – kombiniert mit:

nahezu durchgehender Nutzung

stabiler Betriebssituation

und zusätzlichem Entwicklungspotenzial

? Ein Investment, das weit über einen klassischen Gastronomiebetrieb hinausgeht.

Das Bild wurde mit KI erstellt und ist ein Symbolbild.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kauf-/Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG)

Der Honoraranspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts (Unterschrift Kauf/Mietanbot)

Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss § 7(1). Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig (§ 10)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap