

Ein Konzept, das Frequenz nicht sucht, sondern täglich erlebt



Objektnummer: 1945/2428

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	180,00 m ²
WC:	2
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	2.600,00 €
Kaltmiete	3.000,00 €
Betriebskosten:	400,00 €
USt.:	560,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sofia Agnes Gal

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781
H +43 670 655 09 14











I-HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

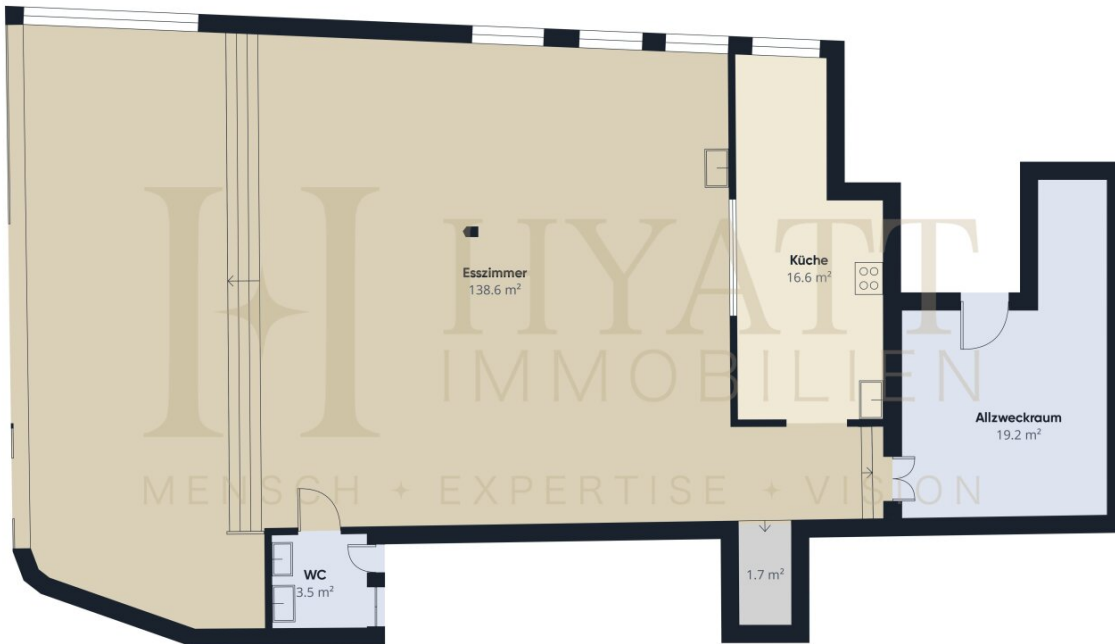




LEOPOLD
KOFFER & KOFFER

BRUCH
Castello
ES
€ 230





Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
179.6 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Mit „Das Leopold“ gelangt nicht einfach ein Gastronomiebetrieb auf den Markt – sondern ein Ort, den eine ganze Gemeinde bereits ins Herz geschlossen hat.

Ein Ort, an dem morgens die ersten Kaffees serviert werden, mittags Business-Lunches stattfinden, Familien zusammenkommen, Kinder ihr Eis holen und abends bei gedimmtem Licht Cocktails serviert werden.

Genau solche Orte entstehen normalerweise nicht innerhalb weniger Monate.

Und sie werden nur äußerst selten zur Übernahme angeboten.

Mitten im Herzen von Leopoldsdorf bei Wien wurde hier mit außergewöhnlichem Feingefühl ein Konzept geschaffen, das weit über klassische Gastronomie hinausgeht:

Café, Bistro, Bar, Eismanufaktur und sozialer Treffpunkt zugleich – eingebettet in ein stilvolles Designkonzept, das sofort Emotionen auslöst.

Schon beim Betreten spürt man, dass hier alles bewusst gestaltet wurde:

warme Lichtstimmungen, elegante Materialien, edle Texturen und ein Ambiente, das Gemütlichkeit mit modernem Luxus verbindet.

Villeroy & Boch Fliesen in eleganter Parkettoptik, massive Eichenelemente, Samtbestuhlung, Messingdetails, maßgefertigte Barbereiche und ein perfekt abgestimmtes Lichtkonzept verleihen dem Lokal eine Atmosphäre, die man eher aus internationalen Boutique-Hotels oder Designrestaurants kennt.

Und trotzdem fühlt sich das Leopold nicht inszeniert an.

Sondern echt.

Lebendig.

Emotional.

Das vielleicht Beeindruckendste daran:

Das volle Potenzial wurde noch nicht einmal entfaltet.

Bis heute wurde praktisch kein großes Marketing betrieben.

Keine aggressive Vermarktung.

Keine groß angelegte Kampagne.

Und dennoch erwirtschaftet der Betrieb bereits heute rund € 800,- bis € 1.500,- Tagesumsatz – obwohl das Konzept noch nicht einmal ein volles Quartal geöffnet ist.

Ein vollständiges Marketing- und Wachstumskonzept wurde bereits vorbereitet, jedoch bewusst noch nicht umgesetzt.

Der zukünftige Betreiber übernimmt daher nicht nur ein außergewöhnlich schönes Lokal, sondern die seltene Chance, eine bereits emotional verankerte Marke in ihre nächste Wachstumsphase zu führen.

Die Lage verstärkt dieses Potenzial zusätzlich enorm:

Das Leopold befindet sich im direkten Umfeld zahlreicher Unternehmen, Gewerbe- und Industriebetriebe im stark wachsenden südlichen Wiener Speckgürtel. Rund um den Standort befinden sich hunderte Firmen, laufende Neubautwicklungen sowie eine kaufkräftige Zielgruppe mit hoher Frequenz.

Und genau deshalb gibt es im gesamten Umfeld kein vergleichbares Konzept.

Besonders hervorzuheben:

- Langfristiger Mietvertrag mit 10 Jahren Laufzeit sowie 10 Jahren Verlängerungsoption
- Vollständig genehmigte Betriebsanlage
- Hochwertigste Gastronomieausstattung
- Designorientiertes Gesamtkonzept mit außergewöhnlicher Atmosphäre
- Voll ausgestattete Profi-Küche und stilvolle Bar
- Bereits etablierter laufender Betrieb
- Stammkundschaft und starke regionale Bekanntheit
- Tagesumsätze von ca. € 800,- bis € 1.500,- trotz minimalem Marketing
- Enormes weiteres Skalierungs- und Wachstumspotenzial
- Professioneller Markenauftritt und Social-Media-Präsenz

- Drei Garagenabstellplätze inkludiert
- Kein vergleichbares Restaurant- oder Lifestyle-Konzept in der Umgebung

Das Leopold ist die Art von Ort, die man normalerweise nicht einfach übernehmen kann.

Weil solche Orte selten angeboten werden.

Und noch seltener mit der Möglichkeit, auf einem bereits erfolgreichen Fundament weiter aufzubauen.

Weitere Informationen sowie Besichtigungen ausschließlich auf persönliche Anfrage.

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.

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 <6.000m

Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap