

Erfolgreiche Betriebskombination in ausgezeichnete Wiener Lage



NOVEL REAL INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS

Wir bitten Sie, den Wunsch unseres Kunden nach Diskretion zu
NOVEL REAL und lassen Ihnen gerne alle benötigten Unterlagen
auf Anfrage zu kommen.

Objektnummer: 6466

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Nutzfläche:	390,00 m ²
Kaltmiete (netto)	7.904,17 €
Kaltmiete	9.485,00 €
Betriebskosten:	1.580,83 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tarik Canakli

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 664 5181136
H +43 664 5181136
F +43 1 3614014-11

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

Objektbeschreibung

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Gelegenheit zur Übernahme von zwei seit Jahren erfolgreich geführten und bestens etablierten Gastronomiebetrieben in einer stark frequentierten Lage Wiens. Beide Unternehmen ergänzen sich ideal und profitieren von einer langjährigen Marktpräsenz, einer hohen Bekanntheit im Umfeld sowie einem treuen und wiederkehrenden Kundenstamm.

Die beiden Betriebe werden gemeinsam geführt und bieten ein wirtschaftlich stabiles Gesamtkonzept mit unterschiedlichen Zielgruppen und mehreren Umsatzquellen. Dank der professionellen Organisation und der vollständig vorhandenen Infrastruktur kann der Betrieb nahtlos übernommen und ohne größere Investitionen fortgeführt werden.

Die Gesamtfläche von rund **390 m²** umfasst großzügige Gästebereiche, attraktive Außenflächen sowie eine voll ausgestattete Gastronomieküche auf professionellem Niveau. Ergänzt wird das Angebot durch umfangreiche Keller- und Lagerflächen, Büroräumlichkeiten und zahlreiche Nebenräume, die optimale Voraussetzungen für einen effizienten Betriebsablauf schaffen.

Die Übergabe erfolgt aus persönlichen Gründen. Für Investoren oder Gastronomen bietet sich die seltene Möglichkeit, zwei hervorragend funktionierende Unternehmen mit bestehender Kundenbasis und sofortigem Ertragspotenzial zu übernehmen.

Objekt & Eckdaten

- Gesamtfläche: ca. **390 m²**
- Innenbereich mit **75–80 Sitzplätzen**
- Außenbereich mit ca. **85 Sitzplätzen**
- Großzügiger, erweiterbarer Gastgarten
- Sehr gute Sichtbarkeit und ausgezeichnete Erreichbarkeit

- Langjährig etablierter Standort mit hoher Kundenfrequenz

Betrieb

- Zwei wirtschaftlich erfolgreiche Betriebe unter einem gemeinsamen Konzept
- Laufender Geschäftsbetrieb mit sofortiger Umsatzgenerierung
- Treuer Stammkundenstock und ausgezeichnete Reputation
- Sofort betriebsbereit – kein wesentlicher Investitionsbedarf
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungspotenzial

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine umfassend ausgestattete Profiküche mit:

- Leistungsfähiger Lüftungsanlage
- Koch- und Produktionsbereichen
- Grill- und Frittierstationen
- Kühl- und Tiefkühleinrichtungen
- Edelstahl-Arbeitsflächen
- Professioneller Spültechnik

- Umfangreichen Lager- und Vorbereitungsflächen

Keller- und Nebenflächen

Ein besonderes Merkmal sind die großzügigen Nebenflächen, die ideale Voraussetzungen für einen professionellen Gastronomiebetrieb schaffen:

- Mehrere Lager- und Vorratsräume
- Kühl- und Kühlhausflächen
- Zusätzliche Betriebs- und Abstellräume
- Separates Büro für Administration
- Optimale Infrastruktur für effiziente Logistik und Warenwirtschaft

Besondere Highlights

- Zwei erfolgreich etablierte Betriebe in einem Gesamtpaket
- Sofortige Weiterführung ohne umfangreiche Investitionen möglich
- Starke wirtschaftliche Basis mit langjährigem Kundenstamm
- Großzügige Keller- und Lagerflächen – in dieser Größenordnung eine Seltenheit
- Attraktive Außenbereiche mit zusätzlichem Umsatzpotenzial

Mietkonditionen

- Monatliche Gesamtmiete (brutto): **ca. € 9.485,-**
- Ablöse: **€ 350.000,-**

Lage & Infrastruktur

Das Objekt befindet sich in einer hervorragend angebundenen Wiener Stadtlage mit ausgezeichneter öffentlicher Verkehrsanbindung und hoher Passantenfrequenz. Das Umfeld zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohn-, Büro- und Freizeitnutzung aus und bietet beste Voraussetzungen für einen nachhaltigen Geschäftserfolg.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetriebe sowie gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zusätzlich sorgen nahegelegene Erholungs- und Freizeitflächen für eine hohe Aufenthaltsqualität und ein lebendiges Umfeld.

Fazit

Diese Betriebskombination bietet eine seltene Investitionsmöglichkeit für Unternehmer und Gastronomen, die auf der Suche nach zwei erfolgreich etablierten und profitabel geführten Betrieben sind. Dank bestehender Infrastruktur, eingespielter Abläufe und einer ausgezeichneten Marktposition kann die Geschäftstätigkeit unmittelbar fortgesetzt und weiterentwickelt werden.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts

fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herrn Tarik
Canakli E-Mail: tc@novel-real.at oder über der Tel Nr. **+43 676 350 82 04**

Weitere Informationen, Besichtigungstermine und detaillierte Unterlagen gerne auf Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap