Stadtkeller Pregarten – Gastronomielokal mit 2 Terrassen mitten im Zentrum | € 2.250 netto



Objektnummer: 386

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gutauer Straße 14
Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4230 Pregarten
Baujahr:	2026
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	122,15 m²
Gesamtfläche:	188,04 m²
Lagerfläche:	65,89 m²
Bäder:	1
WC:	4
Terrassen:	2
Kaltmiete (netto)	2.250,00 €
Kaltmiete	2.250,00 €
Miete / m²	11,97 €

Infos zu Preis:

zzgl. USt. und BK. Strom und Heizkosten werden separat abgerechnet.

Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Schwarzl


stadtkelle


Stadtkeller





Symbolbild

VERKAUFSPLÄNE

Gutauer Straße 14 - Pregarten

IMMOBILIEN Schaufler

AS Immo GmbH



IMMOBILIEN Schaufler

AS Immo GmbH



IMMOBILIEN Schaufler

AS Immo GmbH



IMMOBILIEN Schaufler

Übersichtsplan Kellergeschoss

Restaurant | 122,15 m²
Terrasse 1 | 35,48 m²
Terrasse 2 | 43,59 m²

Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen.
Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Illustration und sind nicht Teil des Kaufpreises.
(Es gilt die Bauleistungsbeschreibung!)
Technische sowie Statische Änderungen vorbehalten!

AS Imma GmbH



0m 5 m 10 m
Maßstab: 1:125

Gutauer Straße 14
Pregarten

Restaurant | Gesamt

Nutzfläche	188,04 m²

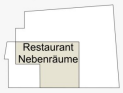
Restaurant | Erdgeschoss

Nutzfläche	65,89 m²

Flächenaufstellung

WC D.	9,67 m²
WC H.	8,93 m²
WC Beh. + Personal	3,37 m²
Personal	21,06 m²
DU	2,59 m²
Technik 01	12,02 m²
Lager	8,25 m²

Übersichtsplan







Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen.
Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Illustration und sind nicht Teil des Kaufpreises.
(Es gilt die Bauleistungsbeschreibung!)
Technische sowie Statische Änderungen vorbehalten!

AS Imma GmbH


stadtkeller
in ruhe genießen


stadtkelle


stadtkeller
in ruhe genießen





Symbolbild

VERKAUFSPLÄNE

Gutauer Straße 14 - Pregarten

IMMOBILIEN Schaufler

AS Immo GmbH



IMMOBILIEN Schaufler

AS Immo GmbH



IMMOBILIEN Schaufler

AS Immo GmbH



IMMOBILIEN Schaufler

Übersichtsplan Kellergeschoss

Restaurant | 122,15 m²
Terrasse 1 | 35,48 m²
Terrasse 2 | 43,59 m²

Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen.
Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Illustration und sind nicht Teil des Kaufpreises.
(Es gilt die Bauleistungsbeschreibung!)
Technische sowie Statische Änderungen vorbehalten!

AS Immo GmbH

Gutauer Straße 14
Pregarten

Restaurant | Gesamt

Nutzfläche	188,04 m²

Restaurant | Erdgeschoss

Nutzfläche	65,89 m²

Flächenaufstellung

WC D.	9,67 m²
WC H.	8,93 m²
WC Beh. + Personal	3,37 m²
Personal	21,06 m²
DU	2,59 m²
Technik 01	12,02 m²
Lager	8,25 m²



0m 5 m 10 m

Maßstab: 1:125

Übersichtsplan









Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen.
Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Illustration und sind nicht Teil des Kaufpreises.
(Es gilt die Bauleistungsbeschreibung!)
Technische sowie Statische Änderungen vorbehalten!

AS Immo GmbH

Objektbeschreibung

Stadtkeller Pregarten – Gastronomiestandort in zentraler Lage zur Pacht

Neuer Pächter ab März/April 2027 gesucht!

Mitten im Zentrum von **Pregarten** gelangt der etablierte **Stadtkeller** zur Neuverpachtung. Gesucht wird ein engagierter Gastronom bzw. eine Gastronomin, die dem Standort mit einem eigenen Konzept neues Leben einhauchen möchte.

Die Immobilie bietet eine interessante Kombination aus einem großzügigen Restaurantbereich, zwei Terrassen sowie umfangreichen Neben- und Personalräumen und eignet sich damit sowohl für einen klassischen Restaurantbetrieb als auch für unterschiedliche gastronomische Konzepte.

Großzügiger Restaurantbereich mit zwei Terrassen

Der eigentliche Restaurantbereich umfasst rund **122 m²**. Besonders attraktiv sind die beiden Terrassen mit insgesamt rund **79 m²** – damit stehen auch für die wärmere Jahreszeit großzügige Außenflächen zur Verfügung.

Zusätzlich verfügt der Betrieb über rund **66 m² Nebenflächen im Erdgeschoss**, darunter unter anderem WC-Anlagen, Personalbereich, Dusche, Technik und Lager. Insgesamt stehen damit rund **188 m² Nutzfläche** für Restaurant und Nebenräume zur Verfügung.

Eine **kleine Küche im Kellergeschoss** ist vorhanden.

Die Eckdaten auf einen Blick

- **Restaurant:** ca. 122 m²
- **Terrasse 1:** ca. 35,5 m²
- **Terrasse 2:** ca. 43,6 m²
- **Terrassen gesamt:** ca. 79 m²

- **Nebenräume:** ca. 65,9 m²
- **Gesamtnutzfläche Restaurant + Nebenräume:** ca. 188 m²
- kleine Küche im Kellergeschoss vorhanden
- eigene Gasheizung
- Stromanschluss vorhanden
- öffentliche Parkplätze unmittelbar angrenzend
- **Pachtbeginn:** voraussichtlich März/April 2027
- **Nettopacht:** ca. **€ 2.250,– monatlich**

Attraktive Mikrolage im Zentrum von Pregarten

Der Stadtkeller befindet sich in der **Gutauer Straße 14**, nur wenige Schritte vom Pregartner Stadtzentrum entfernt. Die Gutauer Straße führt direkt in den Stadtplatzbereich und verbindet Pregarten mit den umliegenden Gemeinden.

Pregarten ist eine lebendige Kleinstadt im Mühlviertel und erfüllt eine wichtige Versorgungs- und Zentrumsfunktion für die umliegenden Gemeinden. Neben Handel und Gewerbe prägen Gastronomie, Kultur und Freizeitangebote das Stadtleben.

Ein wesentlicher Vorteil für einen Gastronomiebetrieb ist die **gute Erreichbarkeit mit dem Auto und das umfangreiche öffentliche Parkplatzangebot im Ortszentrum**. Die Stadtgemeinde nennt aktuell rund **170 öffentliche Parkplätze für kürzere Aufenthalte sowie weitere rund 360 zentrumsnahe, zeitlich nicht beschränkte Parkplätze**.

Auch die regionale Verkehrsanbindung ist attraktiv: Über die B123, B124 und B125 sowie die nahegelegene A7 ist Pregarten gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Der A7-Anschluss Unterweitersdorf liegt rund 5 km entfernt.

Viel Potenzial für ein individuelles Gastronomiekonzept

Der Stadtkeller bietet eine interessante Ausgangsbasis für einen neuen Betreiber, der **seine eigene gastronomische Idee verwirklichen** möchte.

Ob klassisches Restaurant, Wirtshaus, modernes regionales Konzept, Café-/Bistrobetrieb oder eine andere gastronomische Ausrichtung – die großzügigen Innen- und Außenflächen bieten verschiedene Möglichkeiten.

Besonders hervorzuheben sind die zentrale Lage, die beiden Terrassen, die gute Erreichbarkeit und die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parkmöglichkeiten.

Interesse?

Gerne übermitteln wir weitere Informationen, Grundriss und Bildmaterial und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.

Flächenangaben gemäß vorliegendem Grundriss; geringfügige Abweichungen sind möglich.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de

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 <475m
Apotheke <225m

Klinik <8.775m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <175m
Universität <1.650m
Höhere Schule <1.825m

Nahversorgung
Supermarkt <225m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <8.325m

Sonstige
Bank <125m
Geldautomat <125m
Post <300m
Polizei <1.050m

Verkehr
Bus <100m
Autobahnanschluss <3.725m
Bahnhof <600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap