

**In WIEN und DIREKT am WASSER - langjährig etabliertes  
SAISONRESTAURANT-GROSSBETRIEB-BESTLAGE**



**Objektnummer: 25611**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Walter Heidinger**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T +43 664 312 06 46

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



## Objektbeschreibung

Es handelt sich bei der Liegenschaft um ein **Superädifikat** der Gemeinde Wien;

einen ausgesprochen profitablen Saisonbetrieb mit einem großflächigen Garten für derzeit ca. 430 Plätze (wesentlich mehr wären möglich), im Inneren gibt es ca. 100 Plätze. Das Restaurant wird von Mitte April bis Mitte Oktober bewirtschaftet und soll wegen bevorstehender Pensionierung um **1 Mio € Investitionsablöse** verkauft werden. Seit 2007 wird das Lokal durchgehend vom selben Betreiber mit österreichisch - mediterraner Küche geführt und erfreut sich äußerster Beliebtheit, was sich vor allem in einem sehr hohen Bier und Getränke Umsatz niederschlägt.

Die Ertragssituation ist außerordentlich gut, da nur ein verschwindender Prozentsatz des Umsatzes für die Zahlung des Superädifikates an die Gemeinde Wien aufgewendet werden muss, sowie durch optimierte Unternehmensstrukturen hinsichtlich Betriebsausgaben: Warmwasser für den Betrieb wird mit einer Solaranlage selbst produziert, Strom mit Photovoltaik ebenfalls, Strom wird sogar im Winterhalbjahr in das Stromnetz eingespeist - Zusatzertrag.

**Das Superädifikat kann nach einer Laufzeit von 10 Jahren verlängert werden.**

**Bei Anfragen bitte um entsprechende Informationen: Erfahrung, Referenzen und Bonität sind unbedingt erforderlich - Danke für Ihr Verständnis!**

Im 1. Stock/Dachgeschoss befinden sich 2 Apartments mit je ca. 30 bis 35 m<sup>2</sup>, die mit Klimaanlage ausgestattet sind und aktuell vom Inhaber genutzt werden.

Der ca. 170 m<sup>2</sup> große Keller teilt sich in große Lagerräume, ein Kühlhaus und ein separates Tiefkühlhaus auf.

Es gibt einen eigenen Anschluss zum Abwasserkanal (keine Senkgrube!).

**ACHTUNG WICHTIGE INFORMATION: GEMÄSS DEN VORGABEN UNSERER ANBIETER – ABGEBER WERDEN DETAILLIERTE ANGABEN ÜBER DIE INTERESSENTEN BENÖTIGT. IM FALLE IHRER ANFRAGE BITTEN WIR UM ANGABE VON: FIRMENNAME / NAME, ADRESSE, TELEFON, E-MAIL.**

**Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber wird hingewiesen. Alle Informationen basieren auf Angaben des Abgebers und sind somit ohne Gewähr. Der Auftraggeber wurde von der Firma Gastrotel über die**

## **gesetzliche Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises aufgeklärt (In Bearbeitung)**

**Für Fragen bzw. zur Vereinbarung einer Besichtigung erreichen Sie**

**Frau Jutta SCHRÖDER: 0664 307 68 59 oder Herrn Christian HILSCHER: 0664 240 71 79 bzw. per Mail: office@gastrotel.at**

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 <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap