

**Gastgarten - Café-Restaurant - Küche - Wettbüro - Lieferung - Parkplatz – Goldgrube inmitten einer Wohngegend**



**Objektnummer: 301**

**Eine Immobilie von Ildiko Pari**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Speisinger Straße
Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	387,99 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	627,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	189,35 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	198,64 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	10,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	5
Stellplätze:	1
Garten:	55,00 m <sup>2</sup>
Keller:	166,21 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.754,39 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ildiko Pari

Immomaster Ildiko Pari  
Kirchengasse 9  
1070 Wien





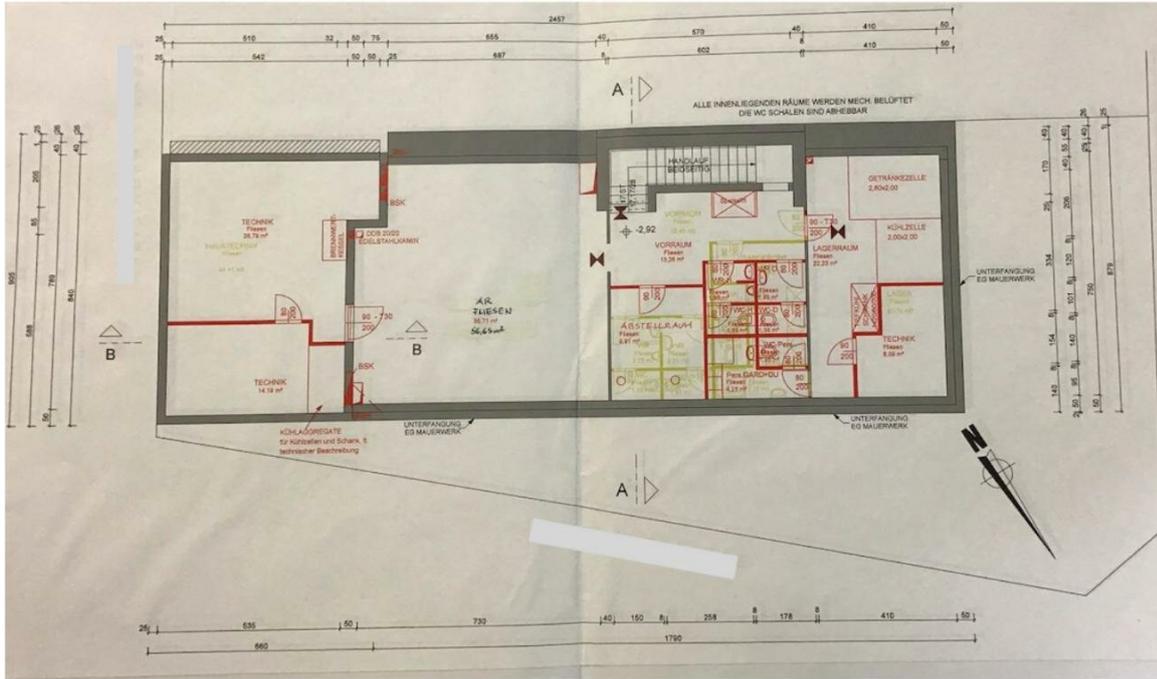




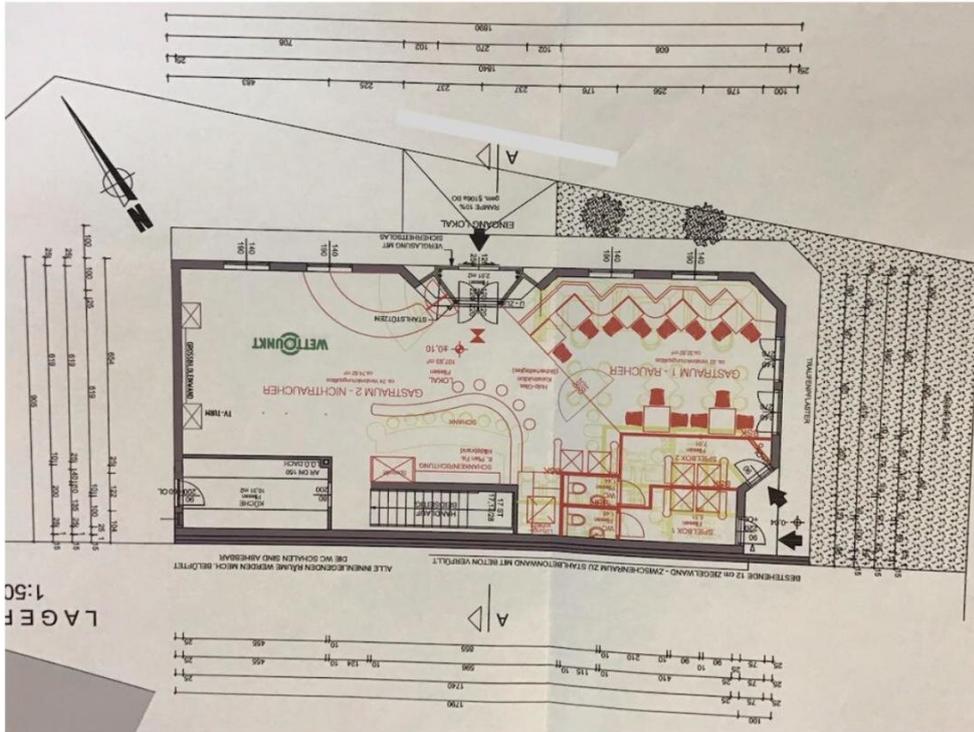




In Kellergeschoß befindliche Wettkampflokal und Veranstaltungsräume



In Ergschoß befindliche Caffee/Restaurant/Küche



# Objektbeschreibung

**Goldgrube inmitten einer Wohngegend – Vielseitiger Gastronomiebetrieb mit großem Potenzial**

**Gastgarten | Café-Restaurant | Küche | Event- & Lieferbetrieb | Partyraum | Parkplatz | Ausbaupotenzial**

Zum Verkauf steht ein einzigartiger Gastronomiebetrieb in absoluter Top-Lage – umgeben von drei belebten Straßen, eingebettet in ein dicht besiedeltes Wohngebiet und nur wenige Schritte vom Orthopädischen Spital Speising entfernt. Eine Straßenbahnstation direkt vor der Tür sorgt für perfekte Erreichbarkeit – auch ohne Auto!

**Das Objekt im Überblick:**

- **ca. 140 m<sup>2</sup> im EG** mit getrennten Raucher- und Nichtraucherbereichen
- **ca. 170 m<sup>2</sup> im UG** inkl. Partyraum, Lagerflächen, Büro, Kühlräume
- **Großzügiger Schanigarten mit aktuell 55 Sitzplätzen**
- **Innenbereich mit Platz für ca. 77 Gäste + Eventbereich**
- **Ehemaliges Wettbüro im UG – flexibel nutzbar**
- **Komplett ausgestattete Küche mit professioneller Abluftanlage**
- **Alle Einrichtungsgegenstände in funktionsfähigem Zustand**
- **Baustudie für Erweiterung vorhanden: zusätzlich ca. 180 m<sup>2</sup> im 1. & 2. OG**

Das Café-Restaurant wurde viele Jahre mit Erfolg betrieben und ist bei Stammgästen nach wie vor sehr beliebt – trotz der aktuellen Betriebspause erkundigen sich regelmäßig Gäste nach der Wiedereröffnung!

**Ob à la carte, Events, Lieferbetrieb oder neue Konzepte wie Lounge, Bar oder Themenlokal – dieses Objekt bietet Ihnen alle Möglichkeiten zur kreativen Entfaltung und wirtschaftlichem Erfolg.**

Dank großzügiger Fläche, vielseitiger Nutzungsmöglichkeiten und solider Ausstattung ist dieses Lokal ein wahres Juwel für Gastronomen, Investoren und Visionäre. Die Übergabe erfolgt **bestands- und lastenfrei**.

**Jetzt ist die perfekte Gelegenheit, diese gastronomische Chance zu ergreifen!**

Für Besichtigungen oder weiterführende Informationen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Frau Ildiko PARI, M.Sc. Tel: 0676/6024667 oder per Email: [ip@immomaster.at](mailto:ip@immomaster.at)

Seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz können Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden als Immobilienvermittler wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zugesendet werden. Sie erhalten daher eine Email, in der Sie diese Punkte bestätigen müssen. Danach werden Ihnen die Detailunterlagen zum Objekt übermittelt.

Es entstehen durch diese Bestätigung keinerlei Kosten. Der Anspruch auf Provision in der Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. Umsatzsteuer entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen.

**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://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de) - <https://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de>

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <2.750m

Höhere Schule <4.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

U-Bahn <3.250m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap