

## Traditionsreicher Gastronomiebetrieb mit Wohnung und beeindruckender Grundstücksgröße in Baden

**BI** BESTINVEST  
IMMOBILIEN



**Objektnummer: 5516/513**

**Eine Immobilie von BestInvest Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	1.440.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	256,77 €
<b>Heizkosten:</b>	600,00 €
<b>USt.:</b>	145,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Christian Domnanovich**

BestInvest Immobilien  
Riegelgasse 25  
8010 Graz

H +43 664 24 777 24













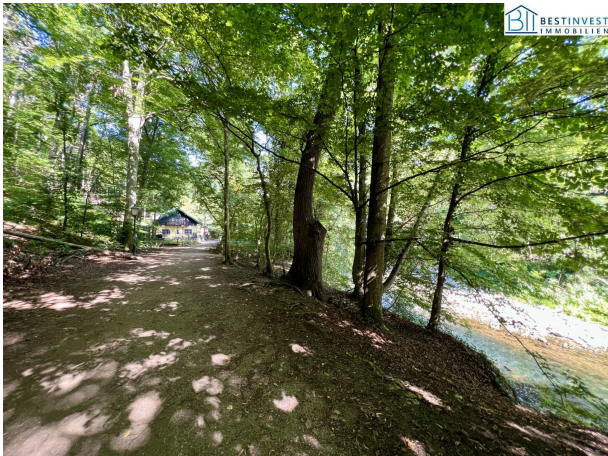






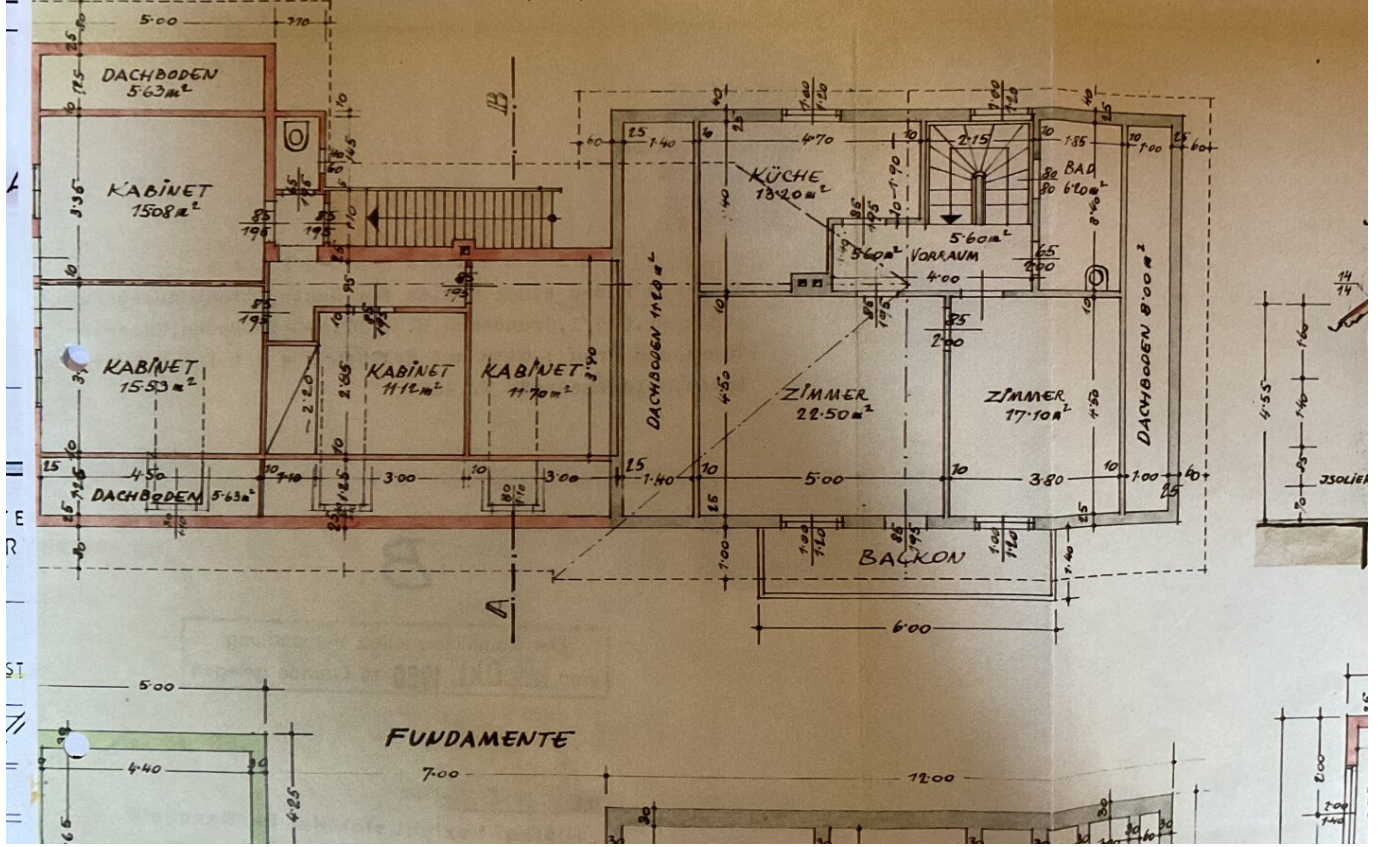








### DACHGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## Neue Visionen für traditionelle Gastlichkeit

Willkommen in Baden bei Wien, wo atemberaubende Natur auf Tradition und Komfort trifft.

Wir bieten Ihnen mit diesem **perfekten, betriebsbereiten Gastronomieobjekt** exklusiv eine fast unglaubliche Möglichkeit sich beruflich und privat zu verwirklichen.

Dieses Anwesen zeichnet sich durch seine beeindruckende **Grundstücksgröße von ca. 8.866 m<sup>2</sup>**, sein einzigartiges Ambiente und Flair aus. Seit Jahrzehnten wird dieses Restaurant in gut bürgerlicher Manier, mit zusätzlich einer großen Wohnung im Obergeschoss betrieben.

**Einheimische, Durchreisende und "Ausflügler" lieben das Ambiente - Johann Strauß Vater und Josef Lanner** konzertierten auf der Hauswiese im Helenental.

Der Eigentümer hat sich laufend und aufwendig bemüht, die Gasträume samt großzügigen Lagerräumlichkeiten sowie Haustechnik und Wohnung in bestem Zustand zu erhalten (**2012 aufwendig saniert und angebaut**). Das gesamte Dach wurde im Frühjahr 2025 vollständig erneuert.

Die Region zeichnet sich durch eine **hohe Lebensqualität** aus, welche auch für die Betreiber der Gastwirtschaft von großem Vorteil ist. Immobilien in beliebten Tourismusregionen wie der **Kurstadt Baden** und ihrem Umfeld haben oft ein **hohes Wertsteigerungspotenzial**.

Ein Projekt wie dieses kann daher nicht nur laufende Einnahmen generieren, sondern auch langfristig eine **wertvolle Kapitalanlage** darstellen. Im Zuge des Ankaufs und auf Wunsch kann die GmbH inkl. Gewerbe mit übernommen werden (**Share Deal**).

**Gastronomiebereich:** (ca. 210 m<sup>2</sup>)

- großkonzipierte - neuwertige Küche mit Einzelgeräten, Herdanlagen, Stahlmöbeln  
- wird auch den höchsten Anforderungen gerecht

- Kühlraum
- 1 Gastraum mit Bar - Einrichtung aus Zirbenholz
- 1 Gastraum mit Holzofen
- 2 Toiletten
- Veranda (überdacht) + Außenbereich (Garten)
- Abstellraum

**Wohnbereich:** (ca. 120 m<sup>2</sup>)

- 7 Zimmer
- Bad mit Tageslichtfenster

**Nebengebäude:**

- Veranda (ca. 50 m<sup>2</sup>)
- Pavillon (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Lagerräume (ca. 45 m<sup>2</sup>)
- Gastgarten (ca. 750 m<sup>2</sup>)

- Scheune (ca. 120 m<sup>2</sup>)

Lassen Sie sich inspirieren und besichtigen Sie dieses einzigartige Haus mit prachtvollen Überraschungen.

**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 bis zu 14 Tage vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <7.500m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Straßenbahn <3.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap