

**Einzigartige Gelegenheit: Voll ausgestattete Liegenschaft
mit sofortiger Nutzungsmöglichkeit**



Objektnummer: 1751/92

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2443 Leithaprodersdorf
Baujahr:	1960
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,72 m²
Nutzfläche:	306,85 m²
Heizwärmebedarf:	D 38,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	1.099.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Sascha Kimayr

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien

T +43 660 60 50 882
H +43 660 60 50 882

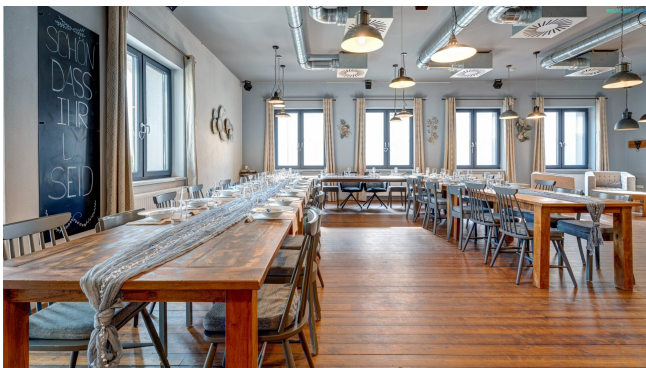
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













AUTHEN7IC
REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Key Facts

- **Grundstücksfläche:** ca. 1.362 m²
- **Nutzfläche gesamt:** ca. 328 m²
- **Genehmigte Nutzungen:** Gastronomie & Friseurbetrieb
- **Gastrofläche:** ca. 264 m² im EG mit Saal, Barbereich, Küche, Kühlräumen & Lagerflächen
- **ehemaliger Friseursalon:** ca. 41 m² + Nebenräume (wird aktuell als Lagerraum genutzt)
- **Sanitäreinheiten:** Damen, Herren, barrierefreies WC, Personalbereiche
- **Außenflächen:** überdachte Terrasse mit ca. 60 Sitzplätzen (30 vorne / 30 hinten), Innenbereich ca. 70 Sitzplätze
- **Obergeschoss:** vollwertige Wohnung (nicht im Einreichplan eingezeichnet)
- **Heizung:** Fernwärme
- **Parkmöglichkeiten:** ausreichend am Hauptplatz und im Umfeld

Ausstattung & Besonderheiten

- Komplette eingerichtete Gastroküche, ausreichend Kühlmöglichkeiten, Schankanlagen, Barbereich
- Ausreichende Lagermöglichkeiten
- Technische Anlagen, Soundanlage, Lüftung und Konzepte wie Abfallwirtschaft, Fettabscheider und Schallschutz bereits vorhanden
- Alle Genehmigungen für Gastronomie & Friseur liegen vor – sofortige Betriebsaufnahme möglich

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Sofortige Betriebsaufnahme möglich – keine Umbauten erforderlich
- Voll ausgestattete Gastronomie & Friseurbereich
- Zusätzliche Wohnung im Obergeschoss
- Großzügige Flächen und genehmigte Konzepte
- Faire Preistränge

Zielgruppe

Dieses Objekt ist ideal für:

- **Gastronomen**, die ein voll ausgestattetes Lokal mit Indoor- & Outdoor-Plätzen übernehmen wollen
- **Dienstleister im Lifestyle-Bereich**, die Synergien zwischen Gastronomie und Event nutzen möchten
- **Investoren**, die eine vielseitig nutzbare und solide Liegenschaft in zentraler Lage suchen

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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <4.500m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.500m

Sonstige

Geldautomat <6.500m

Bank <500m

Post <4.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap