

BUSINESS-CHANCE: Pension mit Gastro in Liesing.



Objektnummer: 1967/62

Eine Immobilie von Die Immobilien Meisterei GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	600,00 m²
Zimmer:	12
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaltmiete (netto)	4.800,00 €
Kaltmiete	4.800,00 €
Provisionsangabe:	

11.520,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Grâce Andrianjatovo

Die Immobilien Meisterei
Brühler Straße 98
2340 Mödling

H +43 670 1956166

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

HEUTE EINSTEIGEN, MORGEN VERDIENEN.

Im **Erdgeschoss** empfängt ein liebevoll eingerichtetes **Café-Restaurant** seine Gäste und einer **voll ausgestatteten Küche**. Der Stil ist klassisch, elegant, zeitlos, jener Wiener Charme, den Stammgäste seit Jahren lieben.

Die Beherbergungseinheiten dieser Immobilie werden aktuell auf ein neues Qualitätslevel gehoben. Die Raumaufteilung bietet eine perfekte Flexibilität für verschiedene Zielgruppen:

- **Einheit 1:** Besteht aus **5 Einzelzimmern**.
- **Einheit 2:** Besteht aus **5 großzügigen Doppelzimmern**.

Wichtige Wertsteigerung: Ab **April** wird der Wohnkomfort signifikant erhöht: Jedes der 5 Doppelzimmer wird mit einer **eigenen Dusche und einem eigenen WC** direkt im Zimmer ausgestattet.

Sichern Sie sich dieses Objekt zum Vorteilspreis vor Fertigstellung der Modernisierung:

- **JETZT ZUGREIFEN:** Bei einem Kaufabschluss bis zur Fertigstellung der Umbauarbeiten (April) beträgt die Ablöse nur **€ 250.000,-**.
- **NACH FERTIGSTELLUNG:** Sobald alle 5 Doppelzimmer mit eigenen Duschen und WCs ausgestattet sind, steigt der Wert des Inventars und der Betriebsausstattung auf **€ 350.000,-**.

Ihr Vorteil: Wenn Sie jetzt unterschreiben, sparen Sie **€ 100.000,-** und profitieren ab April dennoch von einem voll modernisierten Objekt mit maximalem Mietpotenzial. Zögern Sie nicht – diese Gelegenheit gilt nur während der Umbauphase!

Durch diese Modernisierung entfallen Gemeinschaftswaschräume komplett. Dies ermöglicht es dem künftigen Betreiber, deutlich höhere Zimmerpreise zu erzielen und die Attraktivität für touristische Gäste sowie Business-Kunden massiv zu steigern.

Das ganze Haus wurde mit Sorgfalt erneuert, von der Küche bis zur Schrankanlage, von der Vitrine bis zum Licht. Alles ist vorbereitet, sofort einzuziehen und weiterzuführen, was hier bereits gewachsen ist: ein Ort, an dem Menschen einkehren, verweilen, sich zu Hause fühlen.

Ein **Billardtisch**, eine **Darts-Maschine**: kleine Details, die **Abende in gute Erinnerungen**

verwandeln.

Ein Haus voller Möglichkeiten für jene, die träumen, gestalten und diesmal ihre Chance nicht vorbeiziehen lassen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihre Besichtigung!

? **+43 670 1956 166**

? g.andrianjatovo@dieimmobilienmeisterei.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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap