

Attraktives Gastronomielokal mit vielseitigem Nutzungspotenzial

GASTGEWERBE IN LUSTENAU



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT

Ristorante Pomodoro Rosso mit Gastküche und Gastgarten

Objektnummer: 6566/2522

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reichsstraße 26
Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6890 Lustenau
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	156,00 m²
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 172,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	840.000,00 €
Betriebskosten:	787,50 €
USt.:	157,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



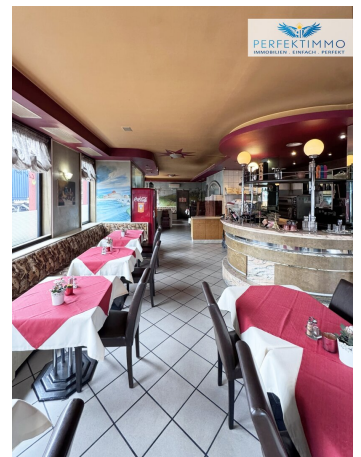
Thomas Karg

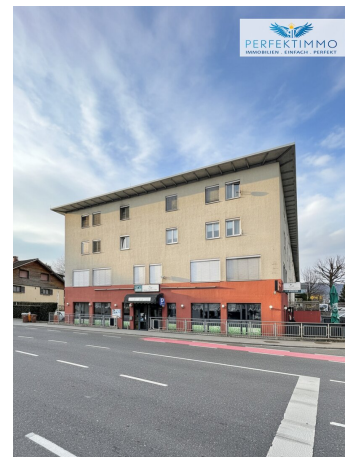
PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

T +43 5574 54 325 -

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur





KMENTA  & PARTNER

| & |


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Thomas Karg
+43 5574 54325-13

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ **UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG**
- ✓ **VERKAUF ZUM BESTPREIS**
- ✓ **ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN**

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

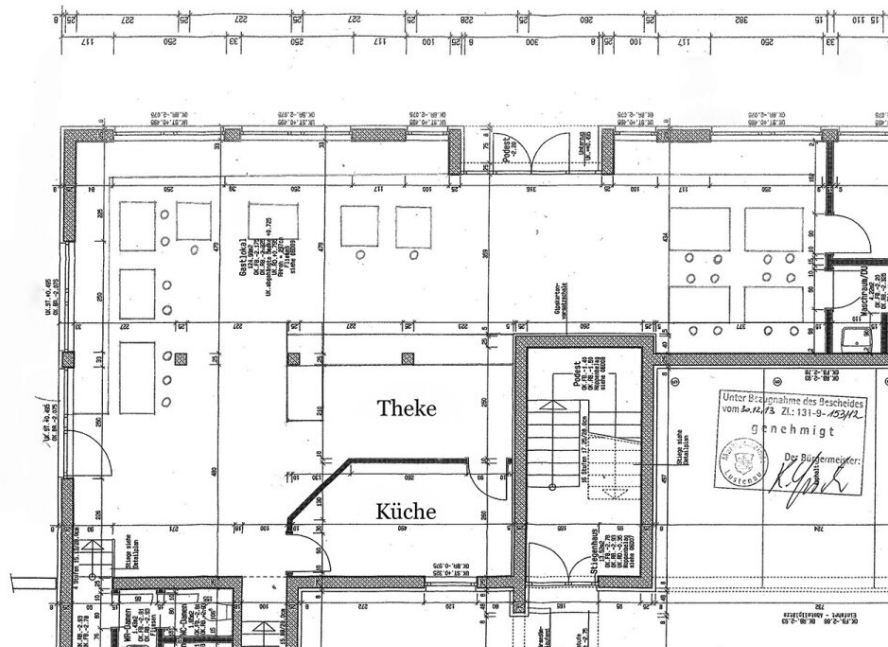
www.kmenta-immo.at

| & |

www.perfektimmo.at

ATTRAKTIVES GASTRONOMIELOKAL IN LUSTENAU

Erdgeschoss | zentrale Lage mit Terrasse und optimaler Sichtbarkeit



Geschäftsfläche ca. 156 m²



Objektbeschreibung

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

In gut erreichbarer und sichtbarer Lage von Lustenau bietet sich hier eine hervorragende Gelegenheit für Gastronomen, die auf der Suche nach einem gepflegten und **sofort nutzbaren Standort** für ihr gastronomisches Konzept sind. Das Gastronomielokal überzeugt durch seine funktionale Raumaufteilung, seine angenehme Atmosphäre sowie seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und stellt damit eine ideale Grundlage für ein Restaurant, ein Café oder ein modernes Bistrokonzzept dar. Die Lage innerhalb eines lebendigen Umfelds schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige und erfolgreiche gastronomische Nutzung. Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine Geschäftsfläche von rund 156 m². Die Fläche präsentiert sich in gepflegtem Zustand und ermöglicht einen raschen Start. Besonders attraktiv ist die übersichtliche und gut strukturierte Gestaltung der Gasträume, die sowohl für klassische Restaurantkonzepte als auch für **kreative Gastronomieideen** hervorragend geeignet ist. Die vorhandene Raumstruktur erlaubt eine klare Trennung zwischen Gästebereich und Funktionszonen und unterstützt dadurch effiziente Arbeitsabläufe im täglichen Betrieb.

Der großzügige Innenbereich bietet Platz für rund 40 Sitzplätze und schafft eine angenehme Atmosphäre für Gäste unterschiedlichster Zielgruppen. Ob gemütliches Mittagessen, gesellige Abendstunden oder ein modernes Tageskonzept mit wechselndem Publikum – diese Fläche bietet ideale Voraussetzungen für ein vielfältiges gastronomisches Angebot. Durch die klare Struktur der Räume lässt sich das Lokal sowohl klassisch als auch modern gestalten und flexibel an individuelle Betreiberwünsche anpassen. Ein besonderer Vorteil dieses Objekts ist der **vorhandene Barbereich**, der eine professionelle Grundlage für den Getränkeverkauf und den Servicebetrieb bietet. Weitere Ausstattungselemente können nach Absprache übernommen oder individuell ergänzt werden, wodurch sich das Objekt optimal an unterschiedliche gastronomische Konzepte anpassen lässt. Diese Flexibilität eröffnet sowohl etablierten Gastronomiebetrieben als auch Neueinsteigern interessante Perspektiven zur Umsetzung ihrer Ideen.

Die Bodenbeläge bestehen aus einer praktischen Kombination aus Fliesen und Vinyl und bieten damit eine pflegeleichte sowie langlebige Grundlage für den täglichen Gastronomiebetrieb. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, die eine zuverlässige und wirtschaftliche Wärmeversorgung gewährleistet. Insgesamt vermittelt die Immobilie **einen gepflegten Eindruck** und ermöglicht einen unkomplizierten Einstieg in den Betrieb ohne

größere Investitionen. Ein weiteres Highlight stellt die vorhandene Terrasse dar, die zusätzliche **Sitzmöglichkeiten** im Außenbereich schafft und insbesondere während der wärmeren Monate einen wichtigen Mehrwert für Gäste und Betreiber bietet. Außenplätze steigern die Aufenthaltsqualität und tragen maßgeblich zur Attraktivität eines Gastronomiebetriebes bei. Gleichzeitig eröffnen sie zusätzliche Umsatzpotenziale und erhöhen die Sichtbarkeit des Lokals im öffentlichen Raum.

Zur Immobilie gehören außerdem zwei Parkplätze, die direkt beim Objekt zur Verfügung stehen. Gerade im Gastronomiebereich spielt eine **gute Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle für den langfristigen Erfolg eines Standortes. Die Kombination aus zentraler Lage, guter Sichtbarkeit und vorhandenen Stellplätzen unterstreicht die Attraktivität dieser Gewerbefläche zusätzlich. Die Reichsstraße zählt zu den gut frequentierten Verkehrsachsen innerhalb von Lustenau und bietet damit **ideale Voraussetzungen** für eine erfolgreiche gastronomische Nutzung. Durch die gute Erreichbarkeit sowie das lebendige Umfeld entsteht ein Standort mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial. Sowohl Stammgäste aus der Umgebung als auch Laufkundschaft können hier optimal angesprochen werden, wodurch sich vielfältige Chancen für eine langfristig erfolgreiche Positionierung Ihres Gastronomiebetriebes ergeben. Dieses gepflegte Gastronomielokal eignet sich ideal für Betreiber, die einen sofort nutzbaren Standort mit solider Infrastruktur suchen und gleichzeitig ausreichend Spielraum für eigene Gestaltungsideen wünschen. Diese Immobilie bietet die passende Grundlage für Ihre gastronomische Zukunft.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

ECKDATEN:

Objekttyp: Gewerbe | Gastronomie | Restaurant

Baujahr: 1996

Stockwerk: Erdgeschoß

Personenaufzug: Nein

Gewerbefläche: ca. 156 m²

Zustand: gepflegt

Sitzplätze: ca. 40 im Lokal

Ausstattung: Bar, sonstige Ausstattung nach Absprache

Böden: Fliesen, Vinyl

Heizung: Gas

Betriebskosten: dzt. ca. € 945

Energieausweis: HWB Ref, SK = 172 kWh/m²a (Klasse E) | fGEE = 1,22 (Klasse C)

gültig bis 09.12.2028

Terrasse: vorhanden

Parkplätze: 2 inkl.

Verfügbarkeit: 01.07.2026

Kaufpreis: € 840.000,00

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Thomas Karg

Telefon: ?+43 5574 54325-13

E-Mail: tk@kmenta-immo.at

www.kmenta-immo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <725m

Apotheke <825m

Krankenhaus <7.350m

Klinik <4.025m

Kinder & Schulen

Schule <550m

Kindergarten <675m

Universität <7.550m

Höhere Schule <2.275m

Nahversorgung

Supermarkt <375m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <800m

Sonstige

Bank <800m

Geldautomat <800m

Post <800m

Polizei <800m

Verkehr

Bus <125m

Autobahnanschluss <600m

Bahnhof <825m

Flughafen <6.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap