

**erfolgreiche Gastwirtschaft samt 1 Wohnung und 2
Wohnhäuser – perfekter Familienbetrieb !!!**



Eckansicht Gastwirtschaft

Objektnummer: 6451/167

Eine Immobilie von WV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1897
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	571,00 m ²
Zimmer:	15
Bäder:	3
WC:	8
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	586,00 m ²
Kaufpreis:	2.399.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.201,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kristian ZIMMERMANN

WV Immobilien GmbH
Tuchlauben 11/2/13-14
A-1010 Wien

















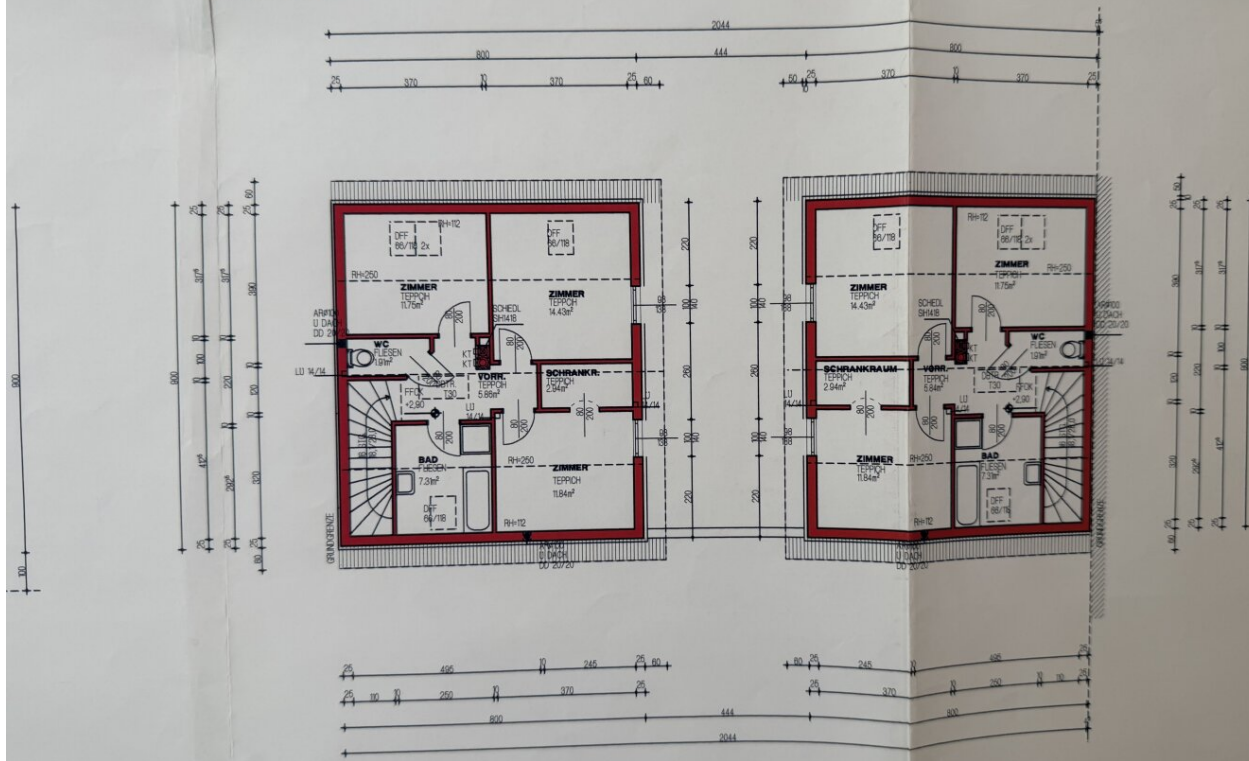




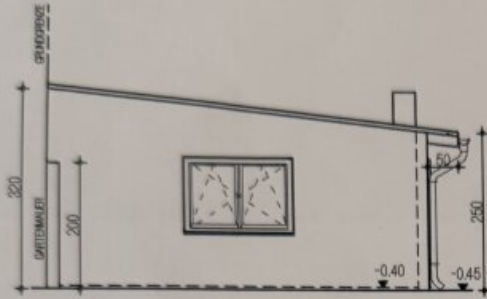




DACHGESCHOSS



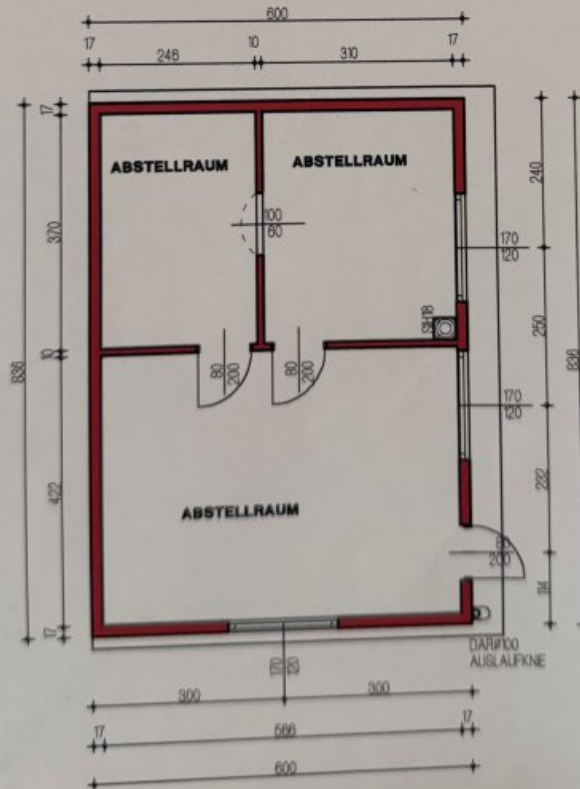
ANSICHT OST



ANSICHT NORD



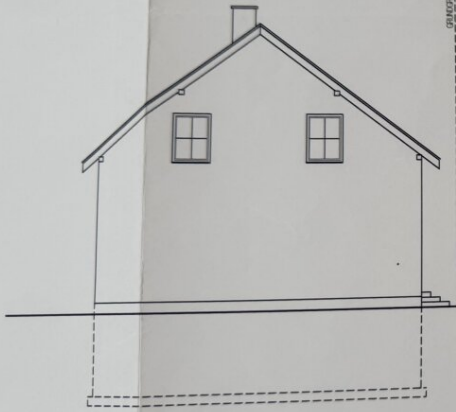
GRUNDRISS GARTENHAUS



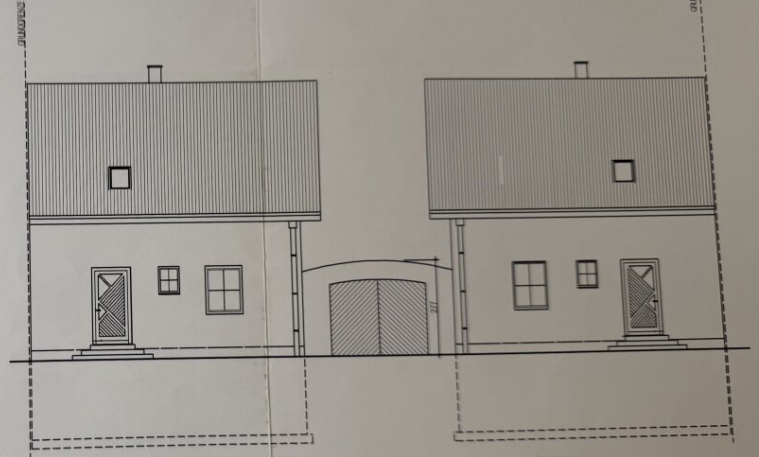
ANSICHT SÜD



ANSICHT OST



ANSICHT NORD



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer etablierten Gastwirtschaft, möchten eine sichere Investition tätigen sowie Arbeiten und Wohnen in idyllischer Umgebung miteinander verbinden? Diese Immobilie bietet die perfekte und Gelegenheit!

Gastwirtschaft (Baujahr: 1897):

- top-ausgestattete Gastwirtschaft mit professioneller Edelstahlküche und sonstigen Nebenräumen sowie dem kompletten Inventar
- Barbereich samt Stüberl, Gästeraum, Veranstaltungsraum und Wintergarten (insgesamt rund 100 Sitzplätze)
- Innenbereich in den letzten Jahren umfassend renoviert (Böden, Einrichtung, Fenster, Türen, Sanitäranlagen, etc.)
- gepflegte und solide Bausubstanz, kontinuierlich aufgewertet und technisch laufend gewartet
- großzügiger und schattiger Gastgarten (weitere rund 100 Sitzplätze)
- Gewölbekeller für Getränke-, Fass- und Weinlagerung
- angrenzende vollmöblierte (Einlieger-) Betreiber- bzw. Personalwohnung mit rund 70 m² (Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und Toilette)

Betrieb & Business:

- erfolgreich etablierte Gastwirtschaft als Familienbetrieb mit 7 Mitarbeitern in dritter Generation (seit 1962)
- behördliche Betriebsanlagengenehmigung (seit 1949)

- hervorragende Gästebewertungen (4,8 von 5 Sternen bei über 580 Bewertungen auf Google!)
- überdurchschnittliche Buchungslage mit kontinuierlich steigenden Umsätzen
- transparente Geschäftszahlen (aktuelle Saldenliste und letzte Einnahmen-/Ausgabenrechnung auf Anfrage einsehbar)
- Einarbeitungshilfestellung durch die bisherigen Betreiber zur leichteren Betriebsübernahme (falls gewünscht)

zusätzliches Potential:

- attraktiv für diverse Veranstaltungen, wie Events, Feiern, Geburtstage und Hochzeiten
- skalierbar bzw. signifikantes Umsatzwachstum durch Ausweitung der Öffnungszeiten (derzeit nur Montag bis Freitag) auf die Wochenenden und Feiertage realisierbar
- behördliche Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen: gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet, Bauklasse I, Gebäudehöhe maximal 7,5 Meter, geschlossene Bauweise, 70 % bebaubare Fläche, besondere Bestimmung 1 (= Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig!)
- die Gastwirtschaft könnte um die angrenzende Einliegerwohnung mit rund 70 m² erweitert werden, falls diese nicht als Betreiber- oder Personalwohnung benötigt wird
- die Gastwirtschaft mit der angrenzenden Einliegerwohnung samt dem Gastgarten hat im Grundbuch eine eigene Grundstücksnummer und wäre daher von den beiden Wohnhäusern abtrennbar und sohin gesondert verwertbar

Mit dem bestehenden Gastronomiekonzept eignet sich die Liegenschaft perfekt für eine

Großfamilie, die Arbeiten und Wohnen erfolgreich miteinander verbinden möchten – mit sofort funktionierendem Betrieb und weiterem Entwicklungspotential.

Gleichzeitig bietet sich die Immobilie auch als attraktive Investitionsmöglichkeit an:

Durch die bereits nachweisbare Umsatzsteigerung und die stabile Auslastung besteht die Möglichkeit, den Betrieb weiter zu skalieren und perspektivisch auch mit angestelltem Personal zu führen. Dadurch kann das Objekt sowohl aktiv betrieben als auch strukturiert als Anlageobjekt entwickelt werden.

2 Wohnhäuser (Baujahr: 1996):

- 2 vollmöblierte Häuser mit jeweils rund 111 m² (Vorraum, Wohnzimmer mit offener Küche, Speis, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Schrankraum, Bad und 2 Toiletten sowie diverse Kellerräume)
- jeweils JUNKERS-Heizungstherme samt Warmwasserboiler und teilweiser Fußbodenheizung sowie zusätzlichem Heizkachelofen im Wohnzimmer
- Photovoltaikanlage
- elektrische Kfz-Ladestelle
- großes Poolhaus
- Swimmingpool
- Gemeinschaftsgarten
- Kfz-Stellplätze

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 <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap