

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



Haus 1 und Haus 2

**Objektnummer: 6451/169**

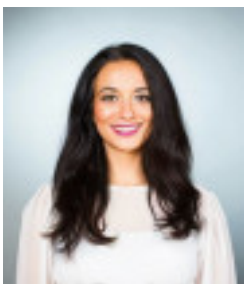
**Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	571,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	15
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	8
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	586,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	961,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita ENGEL**

WV Immobilien GmbH

















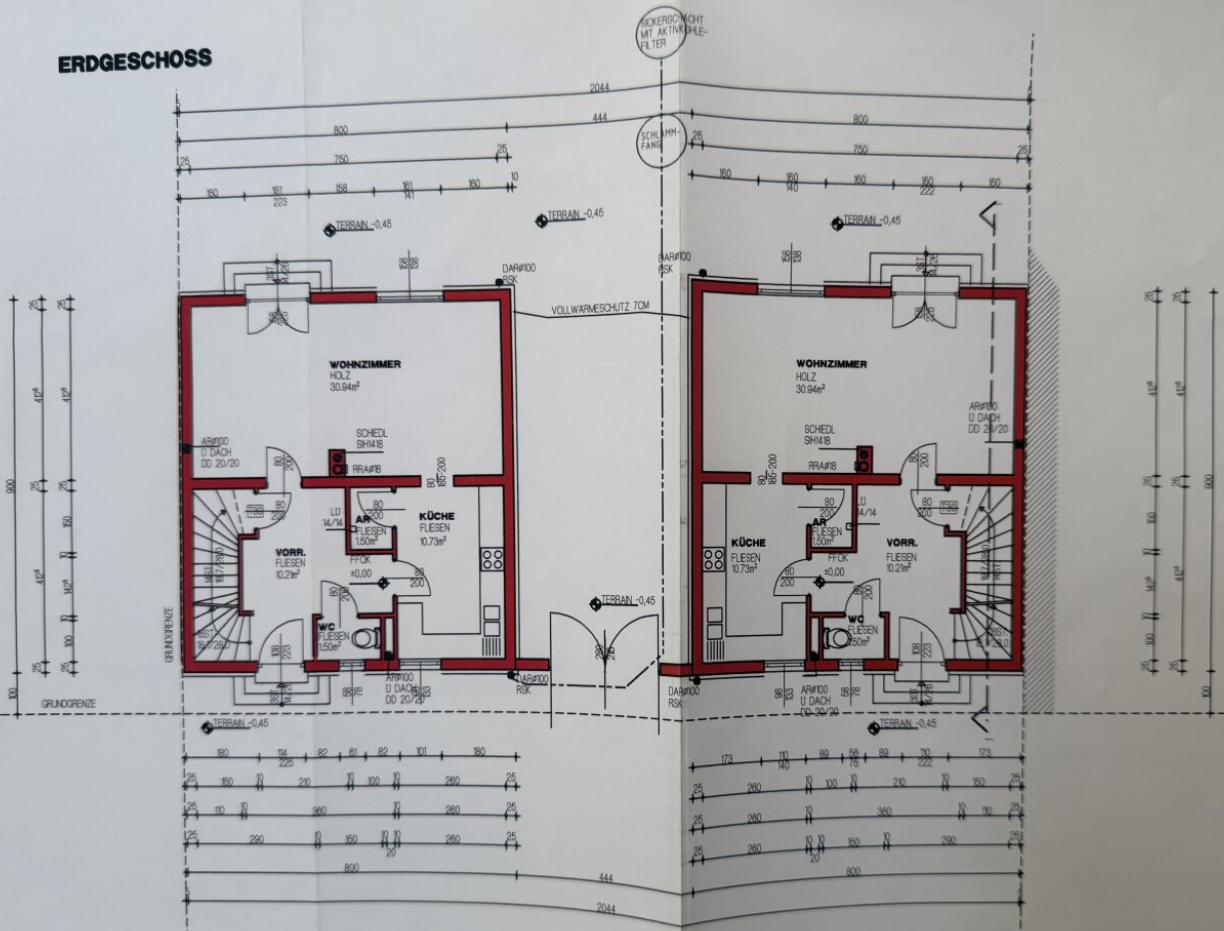




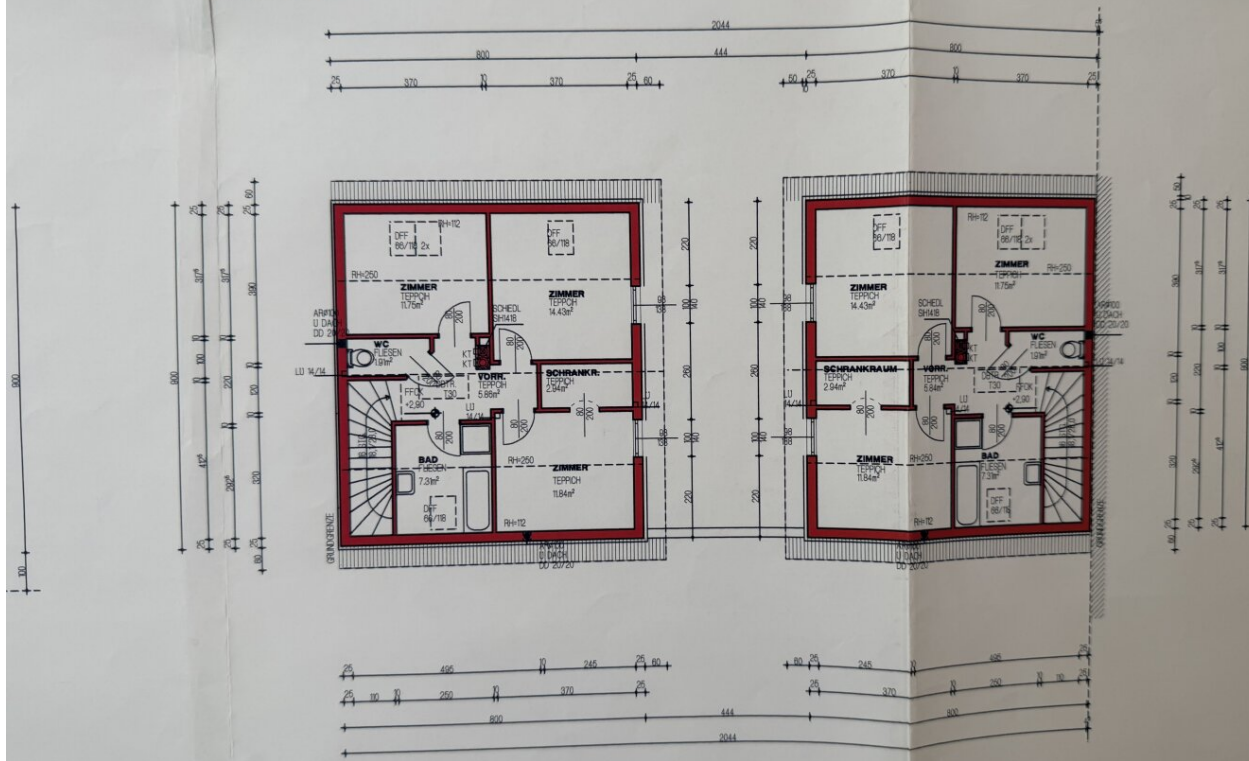




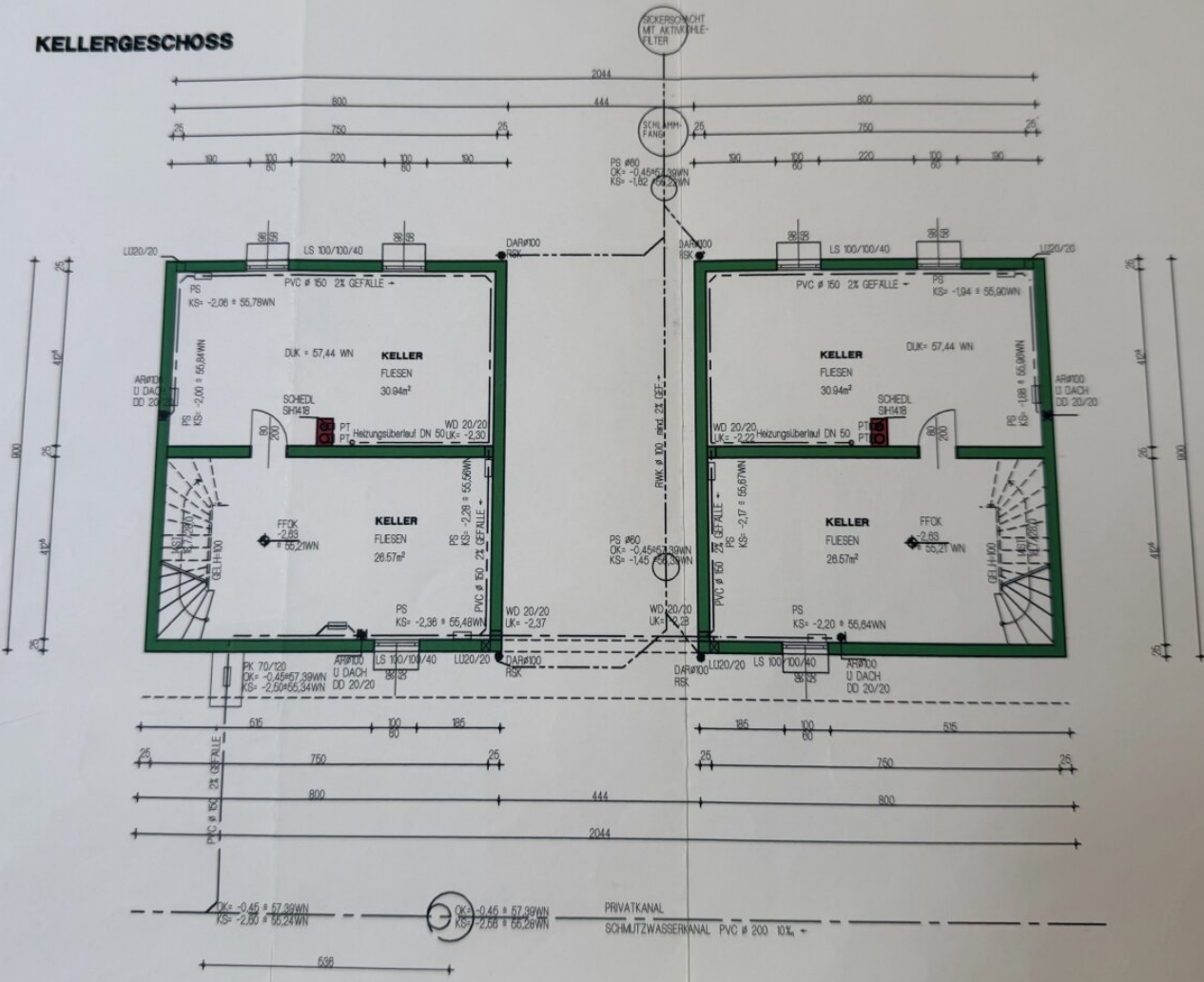
# ERDGESCHOSS



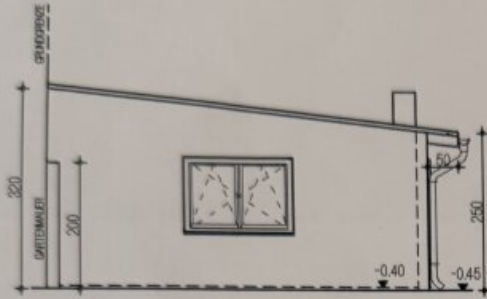
# DACHGESCHOSS



# KELLERGESCHOSS



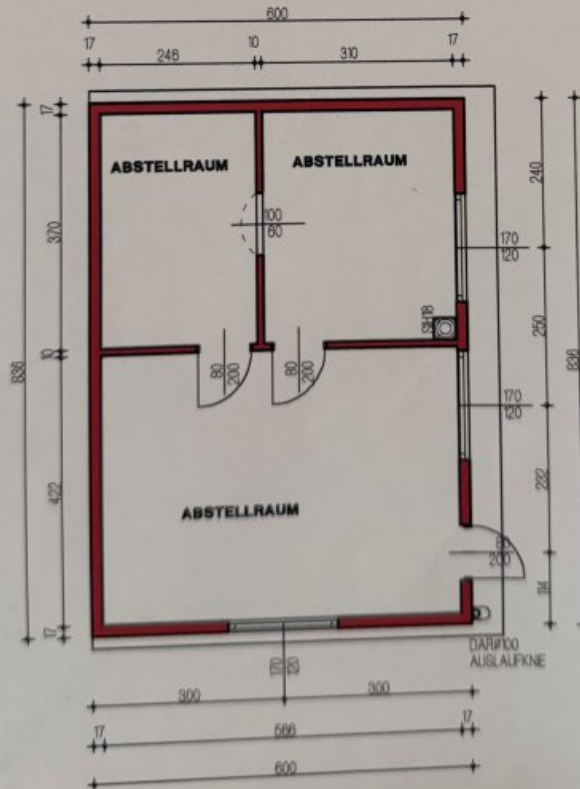
### ANSICHT OST



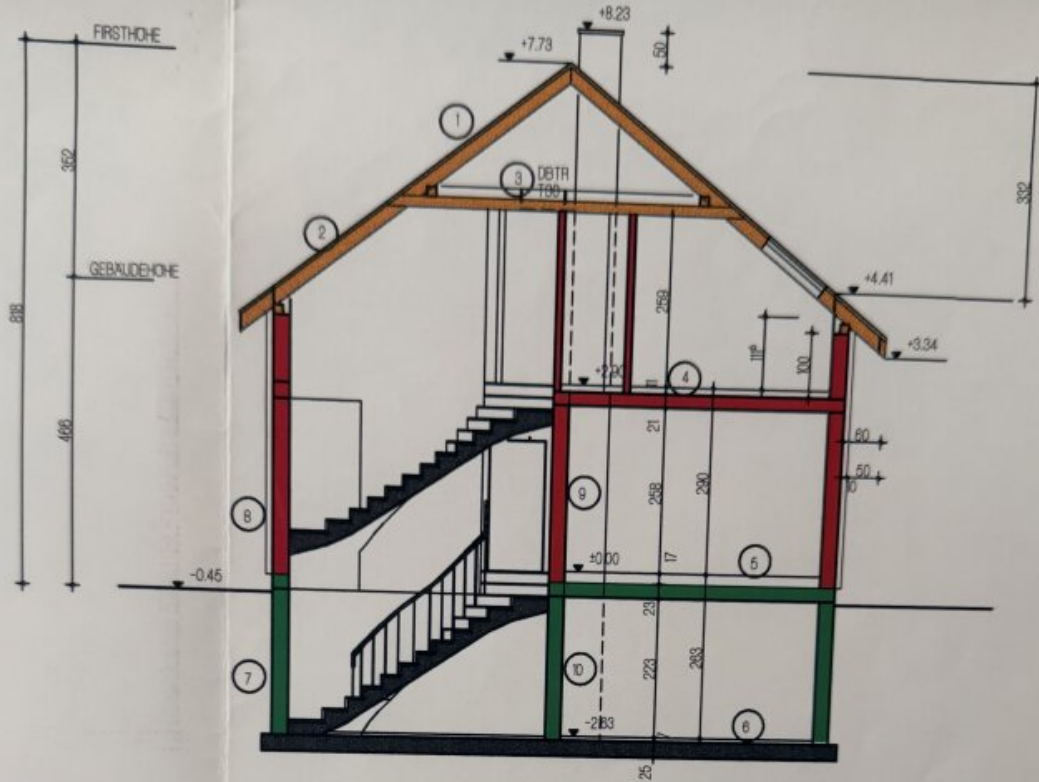
### ANSICHT NORD



### GRUNDRISS GARTENHAUS



# SCHNITT 1-1



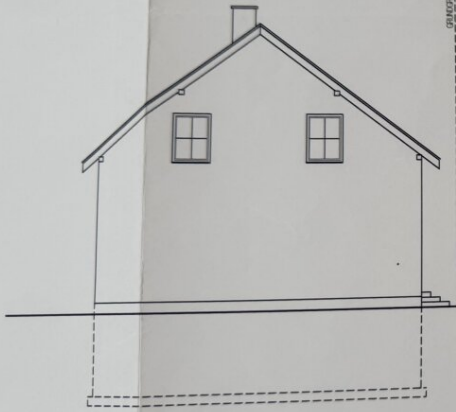
- ① Betondachstein  
Lattung und Konterlattung  
Unterspannbahn
- ② Betondachstein  
Lattung und Konterlattung  
Dachpappe 350 GR  
Vollschalung 2,5cm  
Sperrn 18cm  
dezw. TEL-Uniroll Uni 18cm  
Lattung 5/8 querlegend  
dezw. TEL-Wärmedämmplatten L 6cm  
Hygrodiode Polyesterfilles  
Sperschalung 2,5cm  
2 x Gipskartonfeuerschutzplatten 1,5cm
- ③ EPV-Platte 3,5cm  
Sperschalung 2,5cm  
Zangenblech 18cm  
dezw. TEL-Uniroll Uni 18cm  
Lattung 5/8 querlegend  
dezw. TEL-Wärmedämmplatten L 6cm  
Hygrodiode Polyesterfilles  
Sperschalung 2,5cm  
2 x Gipskartonfeuerschutzplatten 1,5cm
- ④ Beleg  
Estrich 5cm  
PAE-Folie 0,05  
Trittschalldämmung TDP 35/30  
Ausgleichsschicht 1cm  
Porotherm Decke 21cm  
Gipsputz

- ⑤ Beleg  
Estrich 5cm  
PAE-Folie 0,05  
TDP 25/20  
EPS - W 20 6cm  
Ausgleichsschicht 1cm  
Betongitterträgerdecke mit Aufbeton 23cm  
Gipsputz
- ⑥ Beleg  
Estrich 5cm  
Fundamentplatte 25cm  
PAE-Folie 0,05  
Rollerung ca. 20cm
- ⑦ Hartschaumstoffplatte 3cm  
Feuchtheitsisolierung 4mm  
Betonhohlblock 26 cm  
Kalkzementputz 2cm
- ⑧ Gipsputz  
Hochlochziegel 26cm  
Vollwärmeschutz EPS-F 10cm  
Kunststoffputz gewebearmiert 0,5cm
- ⑨ Hochlochziegel 26cm (tragend)  
Hochlochziegel 10cm (nicht tragend)  
Beide, Gipsputz
- ⑩ Betonhohlblock 26cm (tragend)  
Betonsplittstein 10cm (nicht tragend)  
Beide Kalkzementputz 2cm

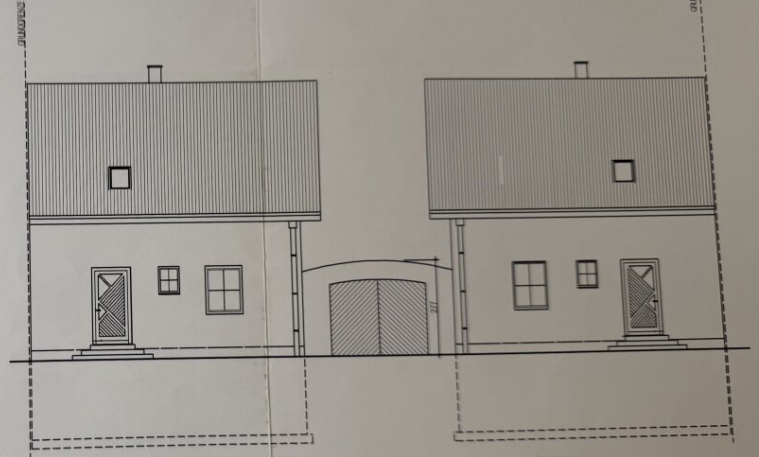
**ANSICHT SÜD**



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!

Zum Verkauf steht ein attraktives Ensemble, bestehend aus **2 Wohnhäusern** mit einem Kaufpreis von jeweils **EUR 549.000,--** sowie einer Gastwirtschaft samt Wohnung um insgesamt **EUR 1.098.000,--**.

### Wichtiger Hinweis:

Die beiden Wohnhäuser werden **ausschließlich gemeinsam veräußert** (Gesamtkaufpreis der 2 Wohnhäuser): **EUR 1.098.000,--**.

### 2 Wohnhäuser (Baujahr: 1996):

- 2 vollmöblierte Häuser mit jeweils rund 111 m<sup>2</sup> (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

## **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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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.

**Gastwirtschaft: optional erwerbbar um EUR 1.098.000,--.**

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