

**Ein Konzept, das Frequenz nicht sucht, sondern täglich erlebt**



**Objektnummer: 1945/2377**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Sofia Agnes Gal**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

T +43 1 9561781  
H +43 670 655 09 14

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











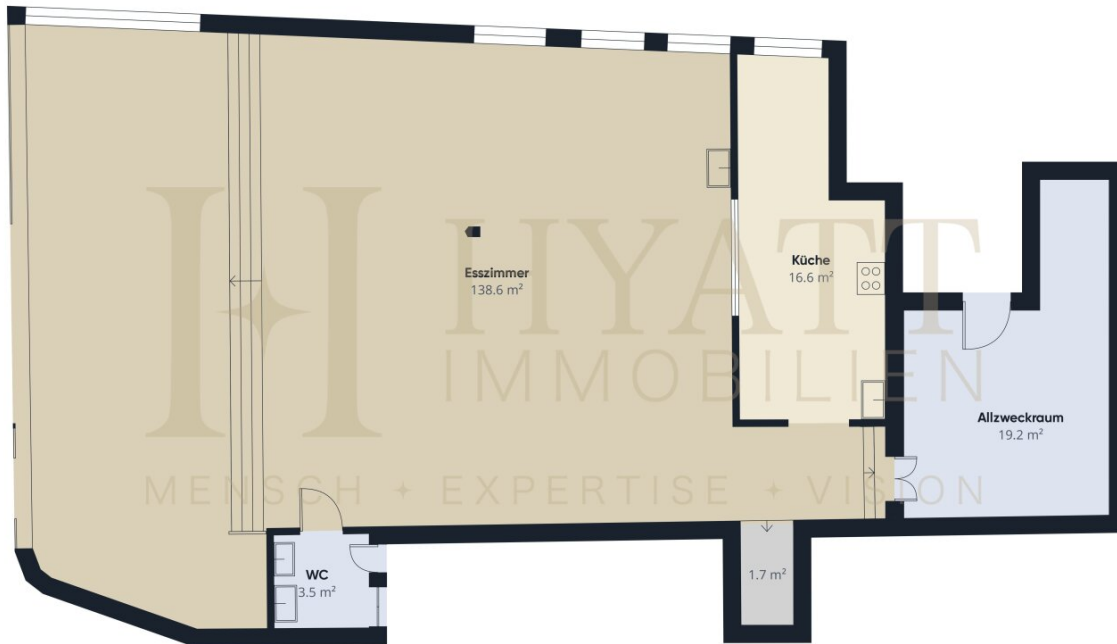




LEOPOLD  
KOFFER & KOFFER

BRUCH  
Castello  
ES  
€ 230





Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
179.6 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Mit „Das Leopold“ gelangt nicht einfach ein Gastronomiebetrieb auf den Markt — sondern ein Ort, den eine ganze Gemeinde bereits ins Herz geschlossen hat.

Ein Ort, an dem morgens die ersten Kaffees serviert werden, mittags Business-Lunches stattfinden, Familien zusammenkommen, Kinder ihr Eis holen und abends bei gedimmtem Licht Cocktails serviert werden.

Genau solche Orte entstehen normalerweise nicht innerhalb weniger Monate.

Und sie kommen fast nie auf den Markt.

Mitten im Herzen von Leopoldsdorf bei Wien wurde hier mit außergewöhnlichem Feingefühl ein Konzept geschaffen, das weit über klassische Gastronomie hinausgeht:

Café, Bistro, Bar, Eismanufaktur und sozialer Treffpunkt zugleich — eingebettet in ein stilvolles Designkonzept, das sofort Emotionen auslöst.

Schon beim Betreten spürt man, dass hier alles bewusst gestaltet wurde:

warme Lichtstimmungen, elegante Materialien, edle Texturen und ein Ambiente, das Gemütlichkeit mit modernem Luxus verbindet.

Villeroy & Boch Fliesen in eleganter Parkettoptik, massive Eichenelemente, Samtbestuhlung, Messingdetails, maßgefertigte Barbereiche und ein perfekt abgestimmtes Lichtkonzept verleihen dem Lokal eine Atmosphäre, die man eher aus internationalen Boutique-Hotels oder Designrestaurants kennt.

Und trotzdem fühlt sich das Leopold nicht inszeniert an.

Sondern echt.

Lebendig.

Emotional.

Das vielleicht Beeindruckendste daran:

Das volle Potenzial wurde noch nicht einmal entfaltet.

Bis heute wurde praktisch kein großes Marketing betrieben.

Kein aggressiver Launch.

Keine große Kampagne.

Und dennoch erwirtschaftet der Betrieb bereits jetzt ca. € 800,- bis € 1.500,- Tagesumsatz — obwohl das Konzept noch nicht einmal ein volles Quartal geöffnet ist.

Ein vollständiges Marketing- und Wachstumskonzept wurde bereits vorbereitet, jedoch bewusst noch nicht umgesetzt.

Der zukünftige Eigentümer übernimmt daher nicht nur ein wunderschönes Lokal — sondern die seltene Chance, eine bereits emotional verankerte Marke in ihre nächste Dimension zu führen.

Die Lage verstärkt dieses Potenzial zusätzlich enorm:

Das Leopold befindet sich im direkten Umfeld zahlreicher Unternehmen, Gewerbe- und Industriebetriebe im stark wachsenden südlichen Wiener Speckgürtel. Rund um den Standort befinden sich hunderte Firmen, laufende Neubautentwicklungen sowie eine kaufkräftige Zielgruppe mit außergewöhnlicher Frequenz.

Und genau deshalb gibt es im gesamten Umfeld kein vergleichbares Konzept.

Besonders hervorzuheben:

- Eigentumsliegenschaft
- Vollständig genehmigte Betriebsanlage
- Hochwertigste Gastronomieausstattung
- Designorientiertes Gesamtkonzept mit außergewöhnlicher Atmosphäre
- Voll ausgestattete Profi-Küche & stilvolle Bar
- Bereits etablierter laufender Betrieb
- Stammkundschaft & starke regionale Bekanntheit
- Tagesumsätze von ca. € 800,- bis € 1.500,- trotz minimalem Marketing
- Enormes weiteres Skalierungs- und Wachstumspotenzial
- Professioneller Markenauftritt & Social Media Präsenz

- Drei Garagenabstellplätze im Kaufpreis inkludiert
- Kein vergleichbares Restaurant- oder Lifestyle-Konzept in der Umgebung

Das Leopold ist die Art von Ort, die man normalerweise nicht kaufen kann.

Weil solche Orte selten verkauft werden.

Und noch seltener entstehen.

Weitere Informationen sowie Besichtigungen ausschließlich auf persönliche Anfrage.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <6.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap