

**Traditionsgasthaus in einzigartiger Grünruhelage im 23. Bezirk – Voll ausgestatteter Gastronomiebetrieb mit großem Entwicklungspotenzial**



**NOVEL REAL** INTERNATIONAL  
PROPERTY SOLUTIONS

Wir bitten Sie, den Wunsch unseres Kunden nach Diskretion zu honorieren und lassen Ihnen gerne alle benötigten Unterlagen auf Anfrage zu kommen.



**Objektnummer: 6457**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Garten:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Deniz Canakli**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 660 3285843

H +43 660 3285843

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

## Objektbeschreibung

**Ein Gastronomiestandort mit Seltenheitswert:** Im begehrten 23. Wiener Gemeindebezirk gelangt dieses charmante Gasthaus zur Vermietung. Eingebettet in eine idyllische Wald- und Grünruhelage bietet die Liegenschaft ein unvergleichliches Ambiente für Gäste, Veranstaltungen und Freizeitbesucher.

Das vollständig eingerichtete und betriebsbereite Gasthaus überzeugt durch seinen traditionellen Charakter mit großzügigen Gasträumen, urigem Gastgarten und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders attraktiv: **In der gesamten Umgebung besteht praktisch keine direkte Konkurrenz**, wodurch sich ein außergewöhnliches Alleinstellungsmerkmal ergibt.

### Highlights der Liegenschaft:

- Einzigartige Grünruhelage im 23. Wiener Gemeindebezirk
- Voll ausgestatteter und eingerichteter Gastronomiebetrieb
- Großzügiger Gastgarten inmitten eines wunderschönen Baumbestandes
- Zahlreiche Wander- und Ausflugsziele in unmittelbarer Umgebung
- Ganzjährige Betriebsbewilligung vorhanden
- Keine unmittelbare Konkurrenz in der Region
- Ideal für Gastronomen, Eventveranstalter oder Betreiber eines Ausflugslokals

### Flächen & Kapazitäten

#### Gastraum

- Ca. **170 Sitzplätze**

- Mehrere gemütliche Gaststuben mit traditioneller Ausstattung
- Voll ausgestatteter Schankbereich
- Professionelle Gastronomieküche
- Sanitäreanlagen vorhanden

## **Gastgarten**

- Ca. **300 m<sup>2</sup>**
- Rund **120 Sitzplätze**
- Schattige Lage unter altem Baumbestand
- Perfekt für Sommerbetrieb, Feiern und Veranstaltungen

## **Zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten**

### **Mosthütte**

Auf dem Grundstück befindet sich eine separate **Mosthütte**, die sich hervorragend als Ausschankstelle für Wanderer, Radfahrer und Ausflugsgäste eignet. Ebenso bietet sie ideale Voraussetzungen für saisonale Veranstaltungen, Feste oder Eventkonzepte.

### **Weinkeller**

Der bestehende Kellerbereich bietet hervorragendes Potenzial für:

- Vinothek

- Verkostungsraum
- Eventlocation
- Private Feiern
- Exklusive Veranstaltungsfläche

## **Betriebspotenzial**

Aktuell wird das Gasthaus lediglich an rund **180 Tagen pro Jahr** betrieben. Eine **ganzjährige Nutzung ist genehmigt**, wodurch sich für zukünftige Betreiber erhebliches Umsatz- und Entwicklungspotenzial eröffnet.

Die Kombination aus Ausflugsgastronomie, Veranstaltungen, Familienbetrieb, Hochzeiten, Firmenfeiern oder saisonalen Events macht diesen Standort zu einer seltenen Gelegenheit am Wiener Gastronomiemarkt.

## **Gegenwärtige monatliche Kosten**

Pachtzins

Strom

Wasser

Müll

**Gesamt**

## **Fazit**

Dieses traditionsreiche Gasthaus vereint eine außergewöhnliche Lage, großzügige Kapazitäten und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer der beliebtesten Grünlagen Wiens. Ob als klassisches Ausflugsrestaurant, Eventlocation, Familienbetrieb oder innovatives Gastronomiekonzept – hier bietet sich die seltene Chance, einen vollständig ausgestatteten Betrieb mit großem Wachstumspotenzial zu übernehmen.

**Eine einzigartige Gelegenheit für engagierte Gastronomen, die einen etablierten Standort mit Alleinstellungsmerkmal suchen. Melden Sie sich noch heute und vereinbaren Sie eine Besichtigung in dieser einzigartigen Location.**

**Weitere Informationen mit Bildern und Adresse, werden nur mit vollständigen Daten übermittelt.**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap