

**Original Alt Wiener Gastronomie plus Wohnung in 1110  
Wien – Ihr Eigentumsobjekt für 679.000 €!**



**Objektnummer: 6109/1534**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 299,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,87
<b>Kaufpreis:</b>	679.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.086,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Deniz Berber**

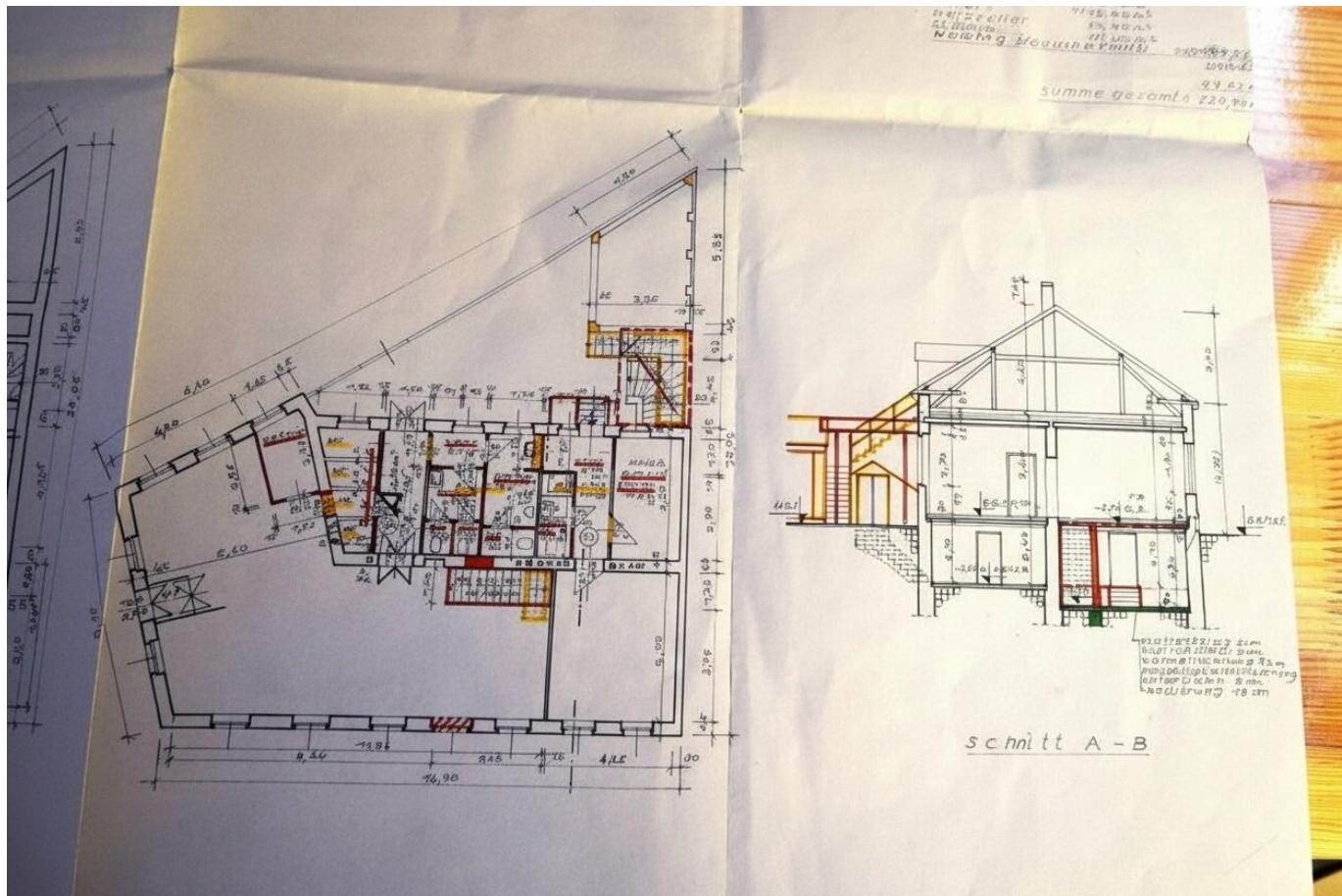
Favorite Immobilientreuhand GmbH  
Laxenburger Straße 46  
1100 Wien

T +43 1 9711034  
H +43 660 6360100  
F +4314106879









# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Investitionsprojekt im Herzen von Wien!

Diese einzigartige Immobilie im 11. Bezirk vereint Gastgewerbe, Gastronomie und eine komfortable Wohnung in einem und bietet Ihnen eine Vielzahl von Möglichkeiten.

Das Grundstück liegt direkt am Kreisverkehr, ist ein Eckgrundstück und hat die beste Sicht auf den Platz. Auf einer großzügigen Grundfläche von 277 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese gepflegte Immobilie über **zwei Ebenen** und bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihr gastronomisches Konzept zu verwirklichen oder eine rentable Investition zu tätigen. **Der Kaufpreis von 679.000,00 €** ist nicht nur fair, sondern auch eine hervorragende Gelegenheit, um in die aufstrebende Gastronomieszene Wiens einzusteigen. Dieses **Eigentumsobjekt** wird seit fast 40 Jahren als Familienbetrieb geführt und ist seit Dezember 2024 geschlossen. Die **Betriebsanlagengenehmigung** ist nach wie vor aufrecht und kann somit gleich nach Übernahme betrieben werden.

## Sitzplatzanzahl für 120 Gäste.

Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die vielen Annehmlichkeiten. Im Inneren finden Sie eine angrenzende Bar, die ideal ist, um Ihre Gäste zu empfangen und ihnen ein unvergessliches Erlebnis zu bieten. Die Barrierefreiheit ist, mittels einer Rampe, die das Objekt senioren- und rollstuhlgerecht macht, gegeben.

Der Außenbereich mit einem einladenden **Garten** ist das perfekte Plätzchen für die Kunden, um entspannte Stunden, Feierlichkeiten, kulinarische Köstlichkeiten aus der Küche im Freien zu genießen. Hier verbringen Gäste die warme Zeit, auch mit besonderen Veranstaltungen sehr gerne ihre Zeit. Ob gemütliche Sommerabende oder festliche Anlässe – dieser Garten verwandelt jede Veranstaltung in ein Highlight. Im Untergeschoss befinden sich 2 gemütliche **Stub'n**, ausgestattet mit einer **Fussbodenheizung**, wo man einzigartige geschlossene Veranstaltungen mit Familien und Freunde abhalten und privat genießen kann.

*Dieses kleine einladende Juwel wurde wegen seiner bestimmten Art auch oft als Drehplatz für Fernsehfilme verwendet.*

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht die Lage dieser Immobilie besonders attraktiv. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind nur wenige Schritte entfernt und garantieren eine optimale Erreichbarkeit für Ihre Gäste. Zusätzlich profitieren Sie von einer Vielzahl von Einrichtungen in der Nähe, wie Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkten, Bäckereien und einem Einkaufszentrum. Diese Infrastruktur schafft nicht nur einen hohen Lebensstandard, sondern auch eine gute Kundenfrequenz für Ihr Geschäft.

Nutzen Sie die Chance, sich in einem pulsierenden Stadtteil von Wien niederzulassen und Ihre

eigenen Ideen in die Tat umzusetzen. Ob als Gastronom oder Investor – diese Immobilie bietet Ihnen unzählige Möglichkeiten und ein enormes Potenzial.

### ***Die Stammkunden warten schon ungeduldig auf Ihren neuen Wirt!***

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Objekt begeistern und machen Sie den ersten Schritt in eine erfolgreiche Zukunft im Gastgewerbe.

#### **Allgemeines:**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern. Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

**Frau Deniz Berber** steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0660 636 0100** oder per E-Mail an [d.berber@favorite-immo.at](mailto:d.berber@favorite-immo.at) zur Verfügung!