

# **Betriebsbereiter Gastronomiestandort - extrem niedrige Miete – sofort startklar**



**Objektnummer: 28318**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	790,00 €
<b>Kaltmiete</b>	790,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2.844,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

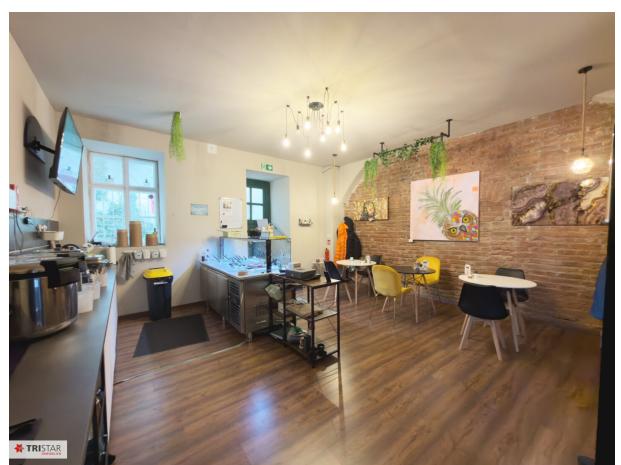
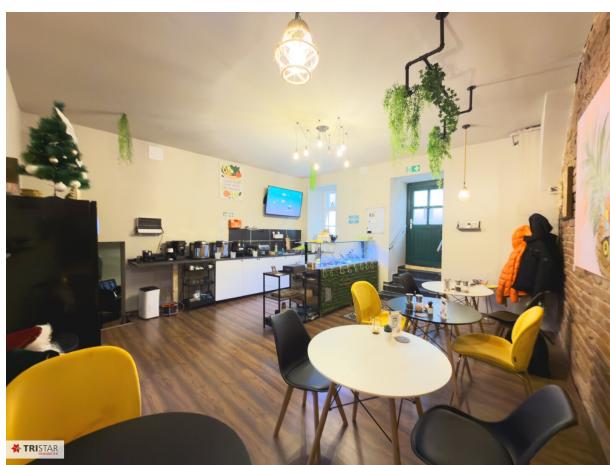


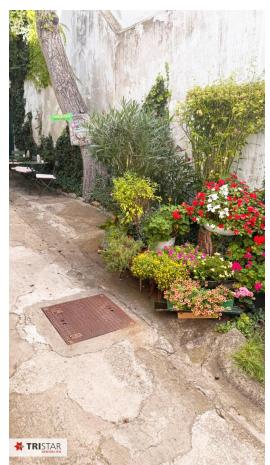
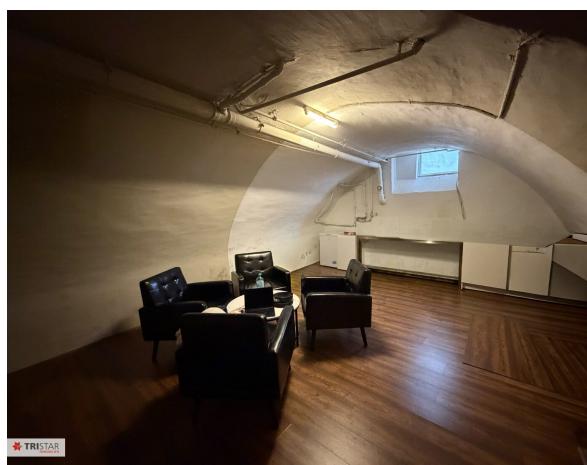
**Andreas Wagner**

TRISTAR Immobilien  
Am Hof 5 Top 10  
1010 Wien

H +43 660 105 55 01

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





# Objektbeschreibung

360 Grad Tour verfügbar

<https://kuula.co/share/collection/7H6Cn?logo=0&info=0&fs=1&vr=1&sd=1&initload=0&thumbs=1>

Zur Überlassung gelangt ein vollständig eingerichteter, betriebsbereiter Gastronomiebetrieb in zentraler Lage von Mödling.

Der Betrieb verfügt über genehmigte Sitzplätze, bestehende Infrastruktur, Lieferdienste sowie einen außergewöhnlich günstigen, unbefristeten Vertrag.

Ein sofortiger Einstieg ist ohne zusätzliche Investitionen möglich.

## Objekt & Räume

- Verkaufsraum und Aussenbereich für Gäste
- Theke, Kühlgeräte, Kundenbereich
- separater Zubereitungs- & Lagerraum
- eigener Mitarbeiterbereich mit Küche, Bad & Aufenthalts-/Wohnbereich
- separater Eingang

## Betrieb und Ausstattung

- bestehender Markenname
- 5 Sterne Google-Bewertung vorhanden <https://share.google/FshRHeMp0FzrHcjeQ>
- Website vorhanden <https://constantinsbowls.at>
- Foodora / Lieferando vollständig eingerichtet
- laufender Umsatz nachweisbar ? 60.000 € p. a. derzeit **ohne** alkoholische Getränke
- aktuelle Öffnungszeiten Mo - Fr 11:00 - 18:00 ( normale Öffnungszeiten möglich ) -> **Potenzial**

Die monatliche Gesamtpacht beträgt **lediglich € 790** und liegt deutlich unter dem marktüblichen Niveau vergleichbarer Innenstadtlagen.

Der Vertrag ist unbefristet und umfasst auch den Mitarbeiterbereich.

Die Ablöse setzt sich aus einem fixen Anteil für Infrastruktur und bestehenden Betriebswert sowie einem variablen Bestandteil zusammen.

Die konkrete Ausgestaltung erfolgt transparent im Rahmen eines persönlichen Gesprächs.

### **Gesamtablöße: 150.000 € – verbindlich**

- **100.000 € Fixanteil**-> sofort bei Übergabe fällig
- **50.000 € variabler Anteil**-> **verpflichtend**, aber **erfolgsabhängig ausgestaltet jedoch spätestens nach 4 Jahre**

Der variable Anteil dient der zeitlichen Entlastung des Übernehmers und ist spätestens nach vier Jahren vollständig zu leisten.

### **WARUM CONSTANTIN?**

Dieses Objekt ist kein klassisches Geschäftslokal - es ist der **Startpunkt für eine eigene Geschichte**.

Mitten in der Innenstadt von Mödling eröffnet sich die seltene Möglichkeit, einen **vollständig vorbereiteten Gastronomiestandort** zu übernehmen, der auf **Einfachheit, Effizienz und Wachstum** ausgelegt ist. Das zugrunde liegende Bowl-Konzept ist bewusst klar strukturiert, leicht umsetzbar und ideal für **Owner-Operatoren oder Quereinsteiger**, die ohne komplexe Prozesse sofort loslegen wollen.

Der Betrieb ist **sofort startklar**: Verkaufsraum, Theke, Kühlung, Zubereitung, Lager sowie ein separater Mitarbeiterbereich sind bereits vorhanden. Kein Umbau, kein langwieriger Vorlauf - hier geht es nicht um Planung, sondern um Umsetzung. Wer unternehmerisch denkt, erkennt sofort den Vorteil: **Zeitgewinn ab dem ersten Tag**.

Besonders hervorzuheben ist die **Innenstadtlage** mit direkter Anbindung an Laufkundschaft und Lieferverkehr. Bestehende **Lieferdienste sind bereits integriert** und ermöglichen von Beginn an zusätzliche Reichweite und Umsatz, ohne den klassischen Frontbetrieb zu überlasten. Gerade für ein Liefer- oder Hybridkonzept bietet dieser Standort ideale Voraussetzungen.

Dieses Objekt richtet sich an Menschen, die nicht einfach ein Lokal suchen, sondern **etwas Eigenes aufbauen wollen** - pragmatisch, skalierbar und mit klarer Perspektive.

Wer hier einsteigt, übernimmt keinen Rohbau, sondern eine **funktionierende Basis**, auf der

sich die eigene Geschichte weiterschreiben lässt.

***! Alles in allem handelt es sich um Ihren perfekten Start in die Selbständigkeit !***

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wagner jederzeit gerne unter [06601055501](tel:06601055501) oder unter [wagner@tristar.at](mailto:wagner@tristar.at) zur Verfügung!

Weitere interessante Angebote finden Sie auf [www.tristar.at](http://www.tristar.at).

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass im Falle eines Vertragsabschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar gemäß **Honorarverordnung für Immobilienmakler (BGBI. Nr. 262 und 297/1996)** in der Höhe von **3 Bruttonatmieten zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer** zur Verrechnung gelangt.

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.