

Restaurant in Graz am Kai - Erfolgreiches Geschäft abzugeben!!!



Theke_Schank_Gastraum I

Objektnummer: O2100158442

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grieskai 38
Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1900
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Gesamtfläche:	100,00 m²
Zimmer:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,72
Betriebskosten:	140,00 €
Infos zu Preis:	

auf Anfrage auf Anfrage

Provisionsangabe:

7000 EUR zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. Elmar Dolc-Eckstein

Steindorff Immobilien GmbH

MANGIA
BENE
RIDI
SPESSO
AMA
MOLTO





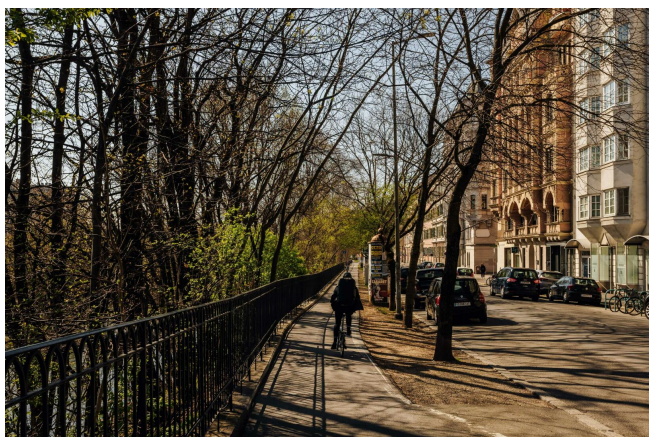
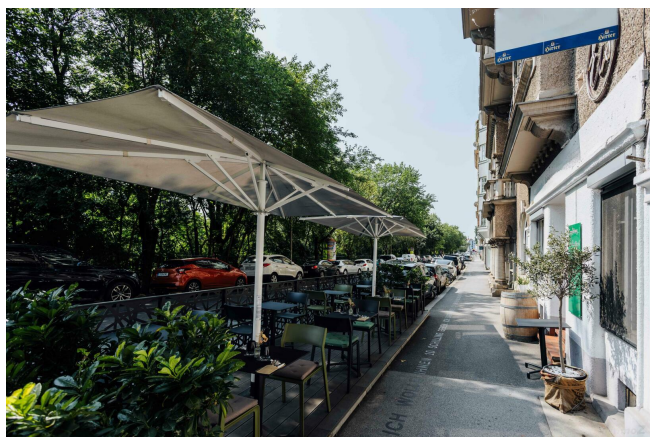


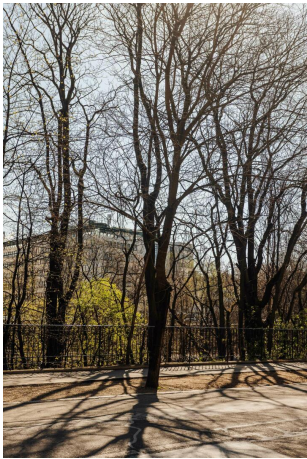












Objektbeschreibung

Exquisites Restaurant in Graz am Kai - Erfolgreiches Geschäft abzugeben!!!

Als Ablöse mit Hauptmiete

Einleitung:

Willkommen zu unserem exklusiven Exposé über das charmante italienische Restaurant „**Al Fiume**“, das nach dem Umbau eines langjährig erfolgreichen Lokals frisch eröffnet wurde. Die hochwertige Ausstattung, das durchdachte Konzept und die erstklassige Lage bieten eine außergewöhnliche Chance für Gastronom*innen.

Zuvor war hier das überaus beliebte vietnamesische Restaurant „VINA“ beheimatet – eine kulinarische Erfolgsgeschichte, die heute an einer neuen Adresse weiterlebt und dort sogar als das „schönste Lokal der Welt“ ausgezeichnet wurde. Der Erfolg dieses Standorts ist damit eindrucksvoll belegt.

Leider muss das neue italienische Lokal aus familiären Gründen bereits kurz nach der Eröffnung wieder schließen – eine ideale Gelegenheit für einen nahtlosen Einstieg in den laufenden Betrieb.

Objektbeschreibung:

Das Restaurant „**Al Fiume**“ befindet sich in einer zentralen und stark frequentierten Lage in Graz. Die liebevoll gestaltete Einrichtung wurde im Zuge der Neuausrichtung modernisiert, um den Gästen ein stilvolles, mediterranes Ambiente zu bieten. Es bietet großzügig Platz für eine Vielzahl von Gästen.

Erfolgsfaktoren:

- **Bewährter Standort mit Geschichte:** Der bisherige Erfolg des ehemaligen Lokals „VINA“ belegt die Attraktivität dieses Standorts – das neue Konzept von „Al Fiume“ hat somit ideale Voraussetzungen für nachhaltigen Erfolg.
- **Exzellente Kulinarik:** Die neue italienische Ausrichtung bietet klassische mediterrane Speisen mit hochwertigen Zutaten – ein Konzept, das bei Gästen sehr gut ankommt.
- **Hervorragender Kundenservice:** Die freundliche und professionelle Betreuung sorgt für zufriedene Gäste und schnelle Bindung von Stammkundschaft.
- **Günstige Lage:** Die zentrale Lage am Kai mit hoher Frequenz durch Einheimische wie Tourist*innen ist ein bewährter Hotspot für Gastronomie.
- **Effektives Marketing:** Online-Auftritt und Bewertungen können übernommen und für die italienische Marke weiterentwickelt werden.

Wachstumspotenzial:

Wie schon bei „VINA“ ist auch für „Al Fiume“ das Potenzial groß – der Standort hat bereits gezeigt, was hier gastronomisch möglich ist.

Verkaufsmodalitäten:

Gegen eine faire Ablöse von **€ 65.000,--** ist das gesamte Inventar enthalten: Hochwertige Möbel (Tische, Stühle, Beleuchtung), Bar- und Schankanlage, professionelle Lüftung sowie die bestehende Küchenausstattung.

Zusätzliche Ausstattung (neu erworben und nach Absprache gegen Ablöse):

- **Gastro-Dampfgarer**
- **Teigmaschine**
- **Pizzaofen** (gasbetrieben)
- **Elektronisches Kassasystem**
- **div. weitere Utensilien/Geräte auf Anfrage lt. Inventarliste**

Besondere Vorteile:

- **Terrasse:** Die Möglichkeit zur saisonalen Anmietung einer Außenfläche für über 20 Sitzplätze erweitert das Potenzial des Lokals erheblich.
- **Günstige monatliche Kosten:**
 - **Hauptmiete seit 07/2023:** € 1.300,--
 - **Betriebskosten:** € 140,--
 - **Reinigung 3. WC (Keller):** € 33,39
 - **Müll:** € 32,73
 - **Wasser/Kanal (eigener Zähler):** € 180,--
 - **Kellerabteile (optional):** € 109,22
 - **Reinigung allgemein:** € 10,75
 - *alle Beträge exkl. 20 % MwSt*

Übernahmefertig:

Alle notwendigen Genehmigungen (außer Personal) sind vorhanden – **eine sofortige Betriebsübernahme ist möglich.**

Zusammenfassung:

Dieses Exposé präsentiert eine hervorragende Gelegenheit, das modernisierte Restaurant „**Al Fiume**“ in bewährter Toplage von Graz zu übernehmen. Die Gastronomieadresse genießt einen exzellenten Ruf – nicht zuletzt durch die Vorgeschichte von „VINA“, das an diesem Standort seine Erfolgsgeschichte begann. Wer hier investiert, setzt auf bewährte Qualität und ein attraktives Umfeld für kulinarische Innovation.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!