

Top sanierte Gastronomiestätte mit großem Gastgarten zur Hauptmiete - direkte Bahnhofsfrequenzlage



Objektnummer: 431

Eine Immobilie von KD Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	258,92 m ²
Lagerfläche:	45,75 m ²
Verkaufsfläche:	126,25 m ²
Bürofläche:	86,92 m ²
Garten:	230,00 m ²
Heizwärmebedarf:	302,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	918,07 €
Kaltmiete	1.291,12 €
Betriebskosten:	373,05 €
USt.:	258,22 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kasim Dogan

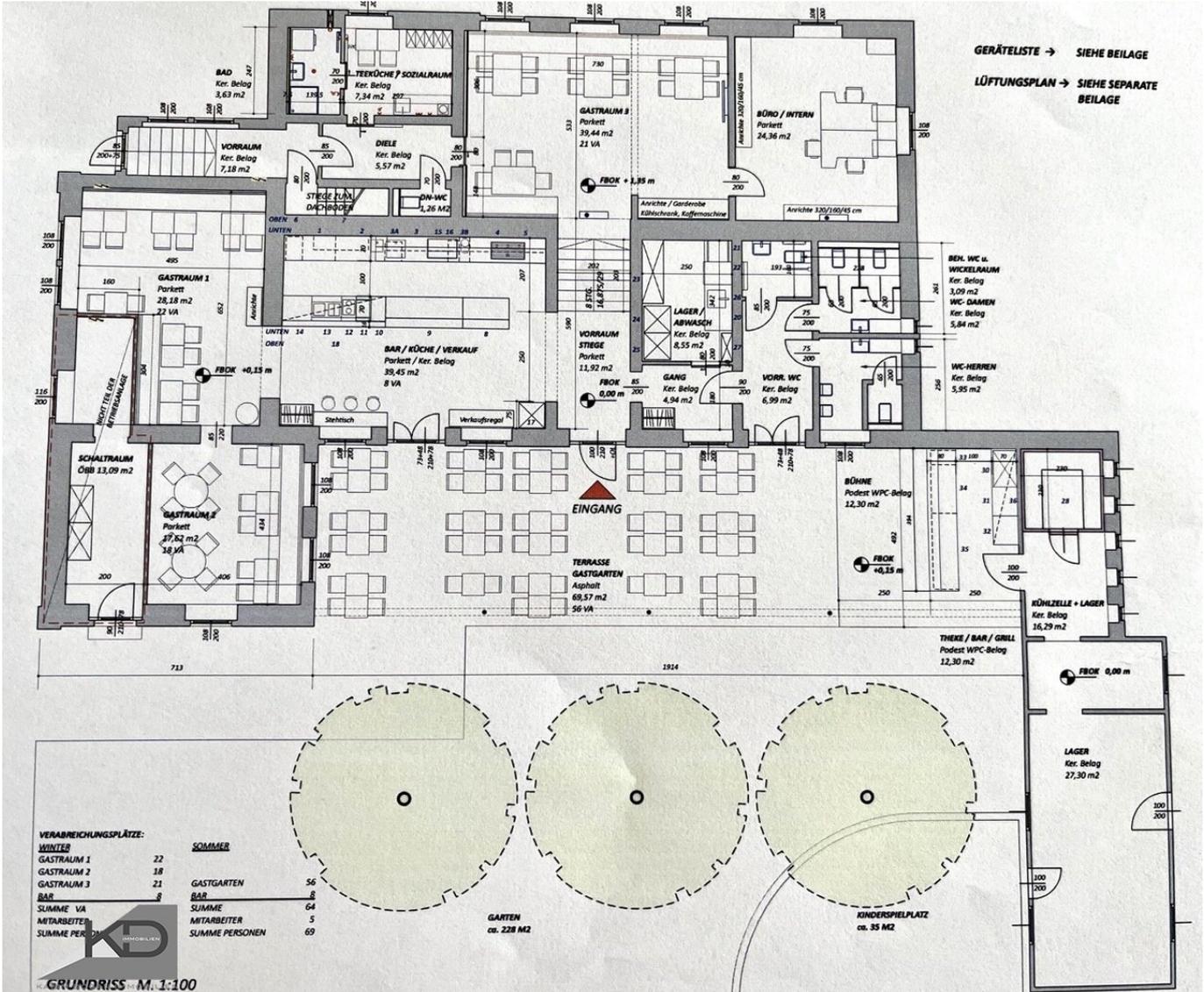
KD Immobilien GmbH
Seidengasse 20/9
1070 Wien

T +43 660 772 60 17





GERÄTELISTE → SIEHE BEILAGE
 LÜFTUNGSPLAN → SIEHE SEPARATE BEILAGE



VERABREICHUNGSPLÄTZE:

WINTER		SOMMER	
GASTRAUM 1	22	GASTGARTEN	56
GASTRAUM 2	18	BAR	8
GASTRAUM 3	21	SUMME	64
BAR	8	MITARBEITER	5
SUMME VA	69	SUMME PERSONEN	69

GRUNDRISS 1:100

Objektbeschreibung

Willkommen im traumhaften Cafe-Restaurant am Bahnhof Langenzersdorf!

Dieses Juwel der Gastronomie bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihre kulinarischen Träume Wirklichkeit werden zu lassen. Auf großzügigen 250 m² Fläche, welche sich auf ein stilvolles Geschäftslokal (126 m²), geräumige Sozialräume und Büros (87 m²), praktische Lagerräume (46 m²) und eine einladende Außenfläche (230 m²) aufteilt, haben Sie genug Platz, um Ihren Gästen ein unvergessliches Erlebnis zu bieten. Der Garten bietet Platz für 75 Sitzplätze, während das Innere des Lokals Platz für 65 Gäste bietet.

Das Cafe-Restaurant wurde 2019 generalsaniert und befindet sich in einem Topzustand. Ein Highlight ist der 230 m² große Gastgarten direkt am Bahnhof von Langenzersdorf, welcher Ihre Gäste in einer idyllischen Umgebung begrüßt. Hier können Sie bei schönem Wetter unter freiem Himmel speisen und den Blick auf den Bahnhof genießen.

Die Einrichtung des Lokals ist modern und stilvoll gestaltet und bietet eine angenehme Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Die Küche ist vollständig ausgestattet und bietet genug Platz für die Zubereitung Ihrer kulinarischen Köstlichkeiten. Das Cafe-Restaurant bietet die perfekte Möglichkeit, um sowohl als Café als auch als Restaurant betrieben zu werden.

Das Lokal verfügt über eine hochwertige Ausstattung mit verschiedenen neuwertigen Geräten, die im Preis enthalten sind. Hierzu zählen unter anderem eine Eisvitrine, Kühlzelle, eine Bühne für Musikveranstaltungen für den großen Gastgarten, ein Punschstand, Durchlaufspüler, Tiefkühler, Spülschrank, Lüftung, Mitarbeiterduschen, Waschmaschine, Spinde, Kunden-WCs, BehindertenWC, Wickeltisch, großes Büro samt Ausstattung, Überwachungskameras, 2x20l Doppelfritöse, Grillplatte Gas, Heißluftofen, Hybrid Pizzaofen, Kühlladen, Zapfanlage, Eiswürfel, Kaffemaschine und vieles mehr.

Das Gastronomielokal ist barrierefrei durch einen direkten Aufzug zu den Bahnsteigen zugänglich. Der Aufzug kann auch für Warenlieferungen verwendet werden.

Im Jahr 2019 wurde das Lokal komplett generalsaniert, angefangen von der Erstellung des gesamten Lokals mit neuen Leitungen, Rohren, Heizung, Lüftung, Böden und Wänden, Lüftung - einfach alles wurde von Grund auf neu gemacht! Dabei wurde auch besonderer Wert auf eine hochwertige Ausstattung und eine moderne Einrichtung gelegt, um ein ansprechendes Ambiente zu schaffen, das Gäste gerne besuchen.

Im Jahr 2022 wurde auch die Fassade des Lokals saniert, um sicherzustellen, dass das

Gebäude auch von außen einen ansprechenden und einladenden Eindruck macht. Dank dieser umfassenden Sanierung befindet sich das Lokal in einem Topzustand und kann sofort bezogen werden.

Insgesamt bietet das Cafe-Restaurant am Bahnhof Langenzersdorf Ihnen eine hervorragende Möglichkeit, in der aufstrebenden Gastronomieszene Fuß zu fassen und Ihre kreativen Ideen in die Tat umzusetzen. Es bietet eine Top-Lage mit vielen Möglichkeiten für Wachstum und Expansion. Worauf warten Sie noch? Sichern Sie sich jetzt dieses einzigartige Angebot und werden Sie Teil der pulsierenden Gastronomieszene von Langenzersdorf!

Einmalige Gelegenheit für alle in eine eigene Geschäftsmöglichkeit zu investieren!

Ablöse nach Anfrage!

Überzeugen Sie sich selbst von dieser lukrativen Immobilie!

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Kasim Dogan

KD Immobilien GmbH

TEL.: +43 660 772 60 17

Wien 1070, Seidengasse 20/9

office@kd-immobilien.at

www.kd-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap