

## etabliertes Restaurant zu verkaufen



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

**Objektnummer: 5013**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	100,39 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 107,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,04
<b>Kaufpreis:</b>	995.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

jährlich ca. 3000 Euro für Betriebskosten, Grundsteuer, Wasser/Abwasser und Mühlabfuhr.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Froschauer**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10

1030 Wien

T +43 676 3625 144

H +43 676 3625 144

F +43 1 99742 46 99

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



gstermin zur



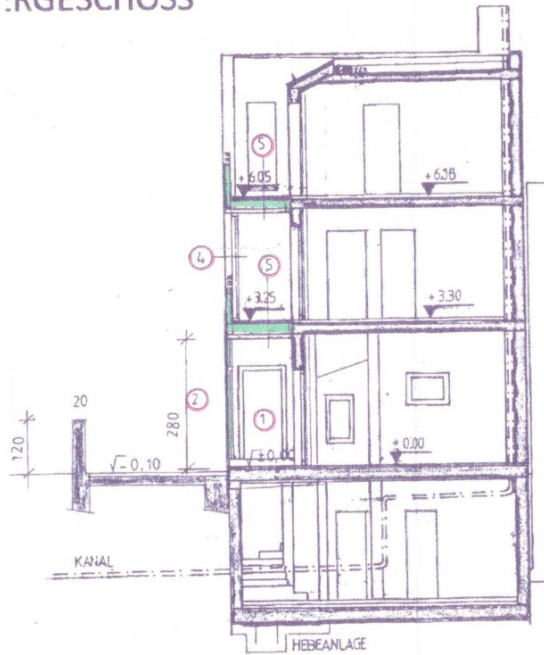




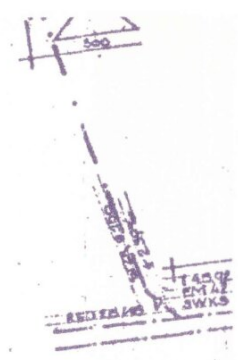




# ERDGESCHOSS



- ① 1,0 FLIESEN IM DÜNNBETT  
 5,0 ESTRICH  
 10,0 EXTRUD. POLYSTYROL XPS-G  
 ABDICHTUNG EKV-5  
 20,0 BETONPLATTEN BESTAND  
 u-WERT= 0,45 Wm<sup>2</sup>K
- ② 14,0 3(5) FLÜGELIGE, 3(5) LÄUFIGE SCHIEBEANLAGE MIT  
 2-SCHIEBEN-ISOLIERGLAS(4/18/4),ZWISCHEN  
 HOLZSTÄNDERKONSTRUKTION  
 AUFGESETZT AUF STAHLBETONWAND BESTAND  
 u(g)-WERT= 1,0 Wm<sup>2</sup>K
- ③ 2-SCHIEBEN-ISOLIERGLAS VSG/VSG (6/14/6)  
 KLEMMPROFILE  
 SPARRENKONSTRUKTION (10/12)  
 U(g)-WERT= 1,0 Wm<sup>2</sup>K
- ④ 14,0 3 FLÜGELIGE, 3 LÄUFIGE SCHIEBEANLAGE MIT  
 2-SCHIEBEN-ISOLIERGLAS(4/18/4),ZWISCHEN  
 HOLZSTÄNDERKONSTRUKTION  
 u(g)-WERT= 1,0 Wm<sup>2</sup>K
- ⑤ 1,0 FLIESEN  
 8,0 ESTRICH  
 8,0 WD-TDP/S 80/85  
 1,0 ABDICHTUNG  
 18,0 STAHLBETONDECKE  
 8,0 VOLLWÄRMESCHUTZ  
 u-Wert = 0,20 Wm<sup>2</sup>K



# ERDGESCHOSS

KUBATUR: 1,5x9,4x7,5x1/3 =  
 ERKER: 6,0x1,5x3,3 =

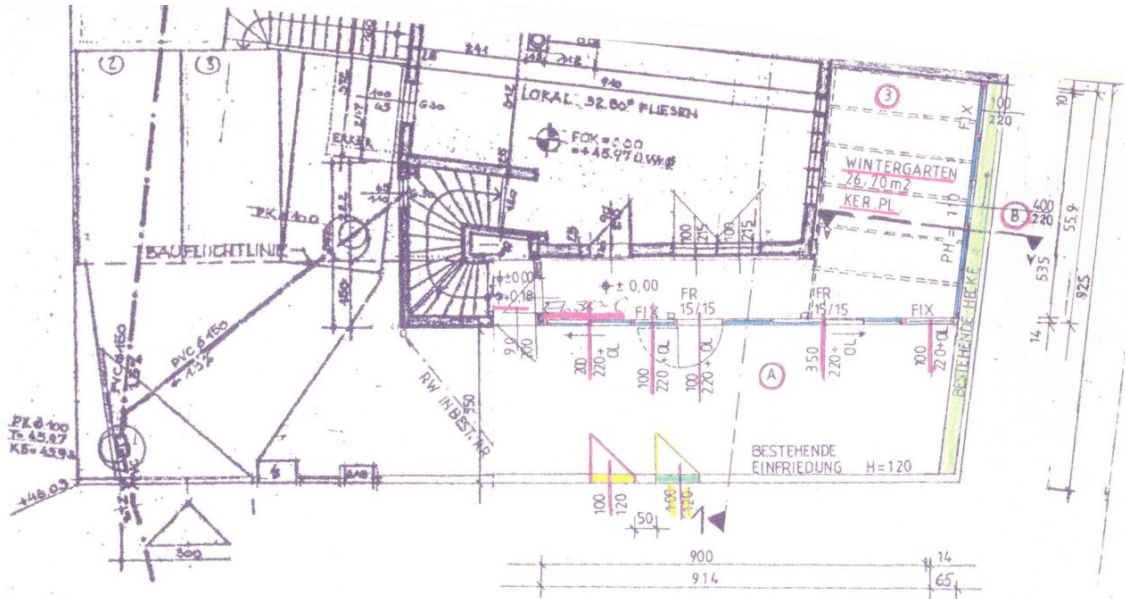
33,2 m<sup>2</sup>  
 29,70 m<sup>2</sup>

HNITT 1-1

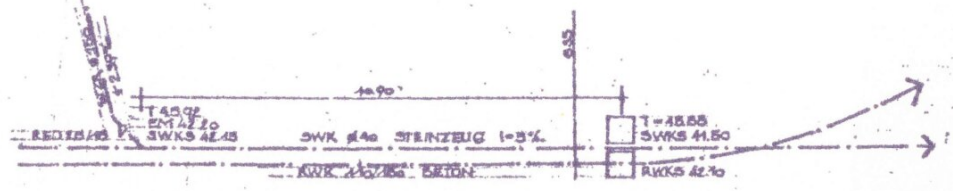








XPS-G  
 VD  
 JFIGE SCHIEBEANLAGE MIT  
 1S(4/18/4).ZWISCHEN  
 KTION  
 LBETONWAND BESTAND  
 IS VSG/VSG (8/14/8)  
 N (10/12)  
 SCHIEBEANLAGE MIT  
 S(4/18/4).ZWISCHEN  
 KTION







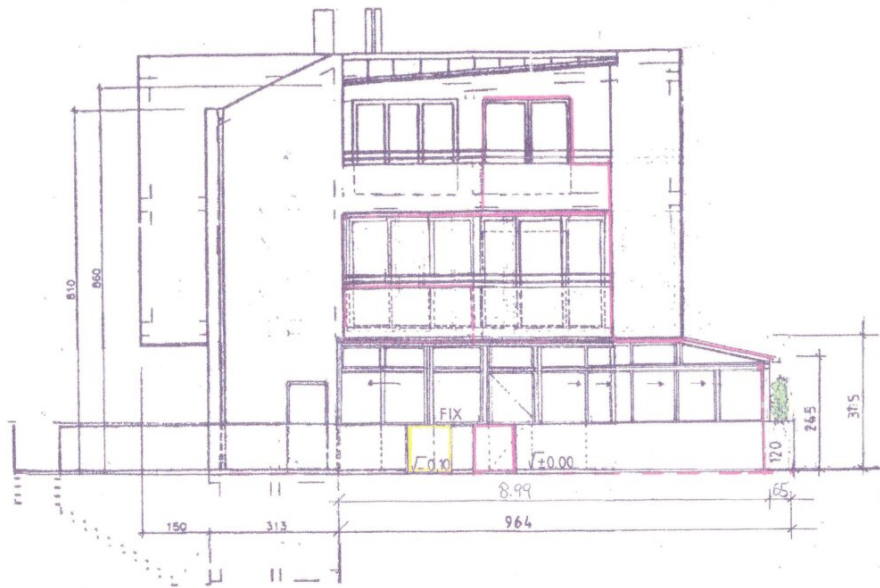


OSTANSICHT

STATISTIK:

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE =	538,00 m <sup>2</sup>
VERBAUTE FLÄCHE BESTAND =	144,24 m <sup>2</sup>
VERBAUTE FLÄCHE ZUBAU =	79,82 m <sup>2</sup>
VERBAUTE FLÄCHE NEU =	174,06 m <sup>2</sup>



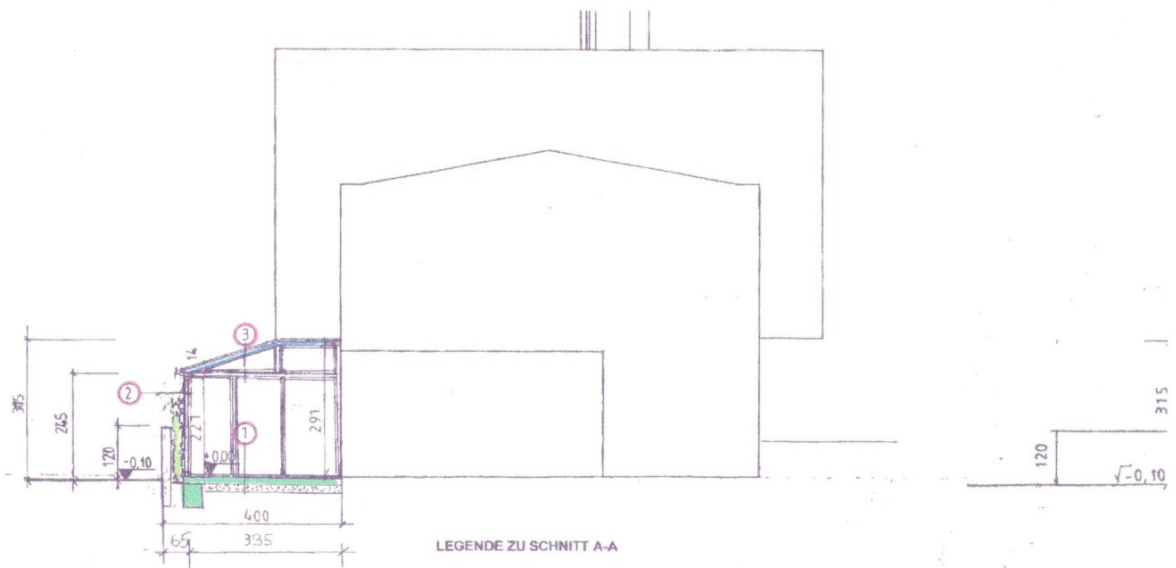


SÜDANSICHT



WESTANSICHT





**NORDANSICHT  
SCHNITT A - A**

**LEGENDE ZU SCHNITT A-A**

- ① 1,0 KERAM, PLATTEN NEU  
5,0 ESTRICH  
10,0 EXTRUDIERTES POLYSTYROL XPS-G  
ABDICHTUNG EKV-5  
20,0 BETONPLATTE  
u-WERT= 0,45 W/m<sup>2</sup>K
- ② 14,0 HOLZSTÄNDERKONSTRUKTION  
SCHIEBEANLAGEN AUS ALUMINIUM  
VERGLASUNG MIT ZWEIFACHEBENISOLIERGLAS  
AUFGESETZT AUF BESTEHENDE BRÜSTUNGSMAUER  
Ug = 1,1 W/m<sup>2</sup>K
- ③ 14,0 ISOLIERGLAS VSG/VSG STÄRKE LT.STATIK  
KLEMMPROFILE  
SPARRENKONSTRUKTION  
DACHNEIGUNG 8°  
Ug = 1,1 W/m<sup>2</sup>K

**OSTANS**

## Objektbeschreibung

etabliertes Restaurant mit italienischer Küche zum Verkauf

Aufgrund der bevorstehenden Pensionierung des Eigentümers und Betreibers, steht ein 2007 errichtetes Restaurant im Eigentum zum Verkauf.

Der Innenbereich des Restaurants bietet Platz für etwa 50 Gäste - der Gastgarten für etwa 60 Gäste - und wird seit 2008 als Restaurant für italienische Köstlichkeiten und ausgezeichnete Weine geführt.

Das Restaurant ist mit moderner Küchenausstattung von höchster Qualität (neuer Holzofen, Induktionskochfelder, Tiefkühladen,...), Dunstabzugsfütungsanlage der Marke "Wolf" und hochwertiger Einrichtung ausgestattet und verfügt über einen gemütlichen Wintergarten. Das Dach desselben kann bei Schönwetter geöffnet werden kann.

Insgesamt 2 Kühlanlagen, 3 Tiefkühlgeräte und auch ein Holzschuppen stehen zur Verfügung.

Die neueste Investition ist eine PV-Anlage am Dach des Gebäudes, welche bis zu 15 kW/h Strom erzeugt.

Die komplette Ausstattung sowie auch die Technik befinden sich auf dem neuesten Stand.

**Das Restaurant kann, nach Übernahme des Lagerbestands (Weine, Spirituosen, Holz,...), übergangslos weitergeführt werden.**

Exklusiv stehen 12 Kundenparkplätze auf dem benachbarten Grundstück der Stadt Wien zur Verfügung.

Miete an die MA69: 6500€ inkl. MwSt./Jahr.

### **Geschäftslokal:**

Erdgeschoss: 59,50m<sup>2</sup>

Kellergeschoss: 40,89m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche: 100,39m<sup>2</sup>**

+ Gastgarten für ca. 60 Gäste



KFZ-Stellplatz im freien: 11,04m<sup>2</sup>

Im 1. und 2. Obergeschoss des Hauses befindet sich jeweils eine Wohnung, die im Paket mit erworben werden kann. Perfekt fürs Personal, oder auch zur freien Vermietung. Der Preis hierfür wäre extra zu verhandeln.

Eine Umwidmung der Wohneinheiten und somit eine Erweiterung des Geschäftslokals wäre ebenfalls möglich.

**Für nähere Infos sowie für einen Termin zur Besichtigung, nehmen Sie Kontakt auf:**

**Thomas Froschauer**

**+43 676 36 25 144**

**tf@fermoso.at**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.