

Inserat ID: 168261

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 32

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1440000€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 120m²

Nutzfläche: 350m²

Grundfläche: 8866m²

Kontaktinformationen:

Andreas Andreas

Tel: +43 676 70 90 280

cd@bestinvest-immo.at

Traditionsreicher Gastronomiebetrieb mit Wohnung und beeindruckender Grundstücksgröße in Baden



Neue Visionen für traditionelle Gastlichkeit

Willkommen in Baden bei Wien, wo atemberaubende Natur auf Tradition und Komfort trifft. Wir bieten Ihnen mit diesem perfekten, betriebsbereiten Gastronomieobjekt exklusiv eine fast unglaubliche Möglichkeit sich beruflich und privat zu verwirklichen.

Dieses Anwesen zeichnet sich durch seine beeindruckende Grundstücksgröße von ca. 8.866 m², sein einzigartiges Ambiente und Flair aus. Seit Jahrzehnten wird dieses Restaurant in gut bürgerlicher Manier, mit zusätzlich einer großen Wohnung im Obergeschoss betrieben. Einheimische, Durchreisende und „Ausflügler“ lieben das Ambiente - Johann Strauß Vater und Josef Lanner konzertierten auf der Hauswiese im Helenental.

Der Eigentümer hat sich laufend und aufwendig bemüht, die Gasträume samt großzügigen Lagerräumlichkeiten sowie Haustechnik und Wohnung in bestem Zustand zu erhalten (2012 aufwendig saniert und angebaut). Das gesamte Dach wurde im Frühjahr 2025 vollständig erneuert.

Die Region zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, welche auch für die Betreiber der Gastwirtschaft von großem Vorteil ist. Immobilien in beliebten Tourismusregionen wie der Kurstadt Baden und ihrem Umfeld haben oft ein hohes Wertsteigerungspotenzial.

Ein Projekt wie dieses kann daher nicht nur laufende Einnahmen generieren, sondern auch langfristig eine wertvolle Kapitalanlage darstellen. Im Zuge des Ankaufs und auf Wunsch kann die GmbH inkl. Gewerbe mit übernommen werden (Share Deal).

Gastronomiebereich: (ca. 210 m²)

großkonzipierte - neuwertige Küche mit Einzelgeräten, Herdanlagen, Stahlmöbeln - wird auch den höchsten Anforderungen gerecht

Kühlraum

1 Gastraum mit Bar - Einrichtung aus Zirbenholz

1 Gastraum mit Holzofen

2 Toiletten

Veranda (überdacht) + Außenbereich (Garten)

Abstellraum

Wohnbereich: (ca. 120 m²)

7 Zimmer

Bad mit Tageslichtfenster

Nebengebäude:

Veranda (ca. 50 m²)

Pavillon (ca. 10 m²)

Lagerräume (ca. 45 m²)

Gastgarten (ca. 750 m²)

Scheune (ca. 120 m²)

Lassen Sie sich inspirieren und besichtigen Sie dieses einzigartige Haus mit prachtvollen Überraschungen. 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 bis zu 14 Tage vorab zu.

Suchagent anlegen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<2.000m Apotheke <2.500m Klinik <2.500m Krankenhaus

<4.500m Kinder & Schulen Schule <2.000m Kindergarten <2.000m Höhere

Schule <7.500m Universität <7.500m Nahversorgung Supermarkt

<2.500m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <7.500m Sonstige Bank

<2.000m Geldautomat <2.000m Post <2.000m Polizei

<3.000m Verkehr Bus <500m Bahnhof <3.000m Autobahnanschluss

<5.500m Straßenbahn <3.000m Flughafen <7.000m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 8866m²

Wohnfläche: 120m²

Nutzfläche: 350m²

Zimmer: 7

Bäder: 2

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Ofen,Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 108.9m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.5m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1440000€

Nebenkosten: 256.77€

Kontaktinformationen

Vorname: Andreas

Nachname: Andreas

Tel.: +43 676 70 90 280

E-Mail: cd@bestinvest-immo.at