

## Restaurant mit schönem Gewölbe und Gastgarten

Enzersdorfer Straße 25 | A-2340 Mödling



### Gastgarten

**Rustler Immobilientreuhand GmbH**

Wien | Mariahilfer Straße 196 | A-1150 Wien | T: +43-1-894 97 49

Wien | Wagramer Straße 195 | A-1210 Wien | T: +43-1-894 97 49

Mödling | Hauptstraße 81 | A-2340 Mödling | T: +43-2236-908 100

Linz | Lastenstraße 38 | A-4020 Linz | T: +43-732-908 180-0

Graz | Wielandgasse 2 | A-8010 Graz | T: +43-316-908 900-0

Klagenfurt | Domplatz 2 | A-9020 Klagenfurt | T: +43-463-502 072-0

Innsbruck | Museumstraße 32 | A-6020 Innsbruck | T: +43-512-90 02-0

Salzburg | Fürstenallee 17 | A-5020 Salzburg | T: +43-662-904 848

## Impressionen



Gastraum



Gastraum 1



Bar



Bar



Gastgarten



Eingang

## Objekt

Diese erstklassige Gastronomiefäche befindet sich in der Nähe der Mödlinger Fußgängerzone im gut einsehbaren Kreuzungsbereich. Eine gute öffentliche Erreichbarkeit ist durch die nahegelegene Busstation gegeben. Die Enzersdorfer Straße ist die Verbindungsstraße zwischen Brunn am Gebirge, Maria Enzersdorf und Mödling und dadurch stark frequentiert.

Das Restaurant hat eine Betriebsfläche von rd. 180m<sup>2</sup>. Die zwei Gasträume haben insgesamt ca. 91m<sup>2</sup> und bieten Sitzplätze für 70 Personen. Im Sommer und an warmen Tagen lädt der romantische und sonnige Gastgarten zum gemütlichen Beisammensein ein und bietet weiteren 70 Gästen Platz zum Verweilen.

Das Objekt wurde umfassend und mit Liebe zum Detail saniert, und wäre ab sofort zu übernehmen. Sämtliche Umbaumaßnahmen sind bewilligt - eine Betriebsanlagengenehmigung liegt auf.

Das gut besuchte Restaurant verfügt über eine große Küche mit sämtlichen Geräten inkl. Grill und Abluftsystem, Schankbereich mit Zapfanlage von der Brauerei und zwei Gasträumen. Der sonnige Gastgarten ist von außen zugänglich. Im Hinterhof befinden sich zwei Parkplatzmöglichkeiten für die Restaurantbetreiber.

Ihre Gäste können ihr Auto bequem am gegenüberliegenden öffentlichen Parkplatz parken.

Die dzt. Öffnungszeiten sind täglich von 11-22 Uhr.

Das Personal sowie die komplette Einrichtung kann vom neuen Betreiber übernommen werden und somit ist ein nahtloser Übergang möglich.

Befristung: unbefristet

Mietbeginn: nach Vereinbarung

Investitions-Ablöse: EUR VB: 145.000,-

Provision: 3BMM

Vergebührung beim Finanzamt



## Details

Beziehbar ab: nach Absprache  
Mietdauer: unbefristet

Nutzfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>  
Barrierefrei: ja

ca. 70 Sitzplätze innen  
ca. 70 Sitzplätze im Garten

Zustand: sehr gut

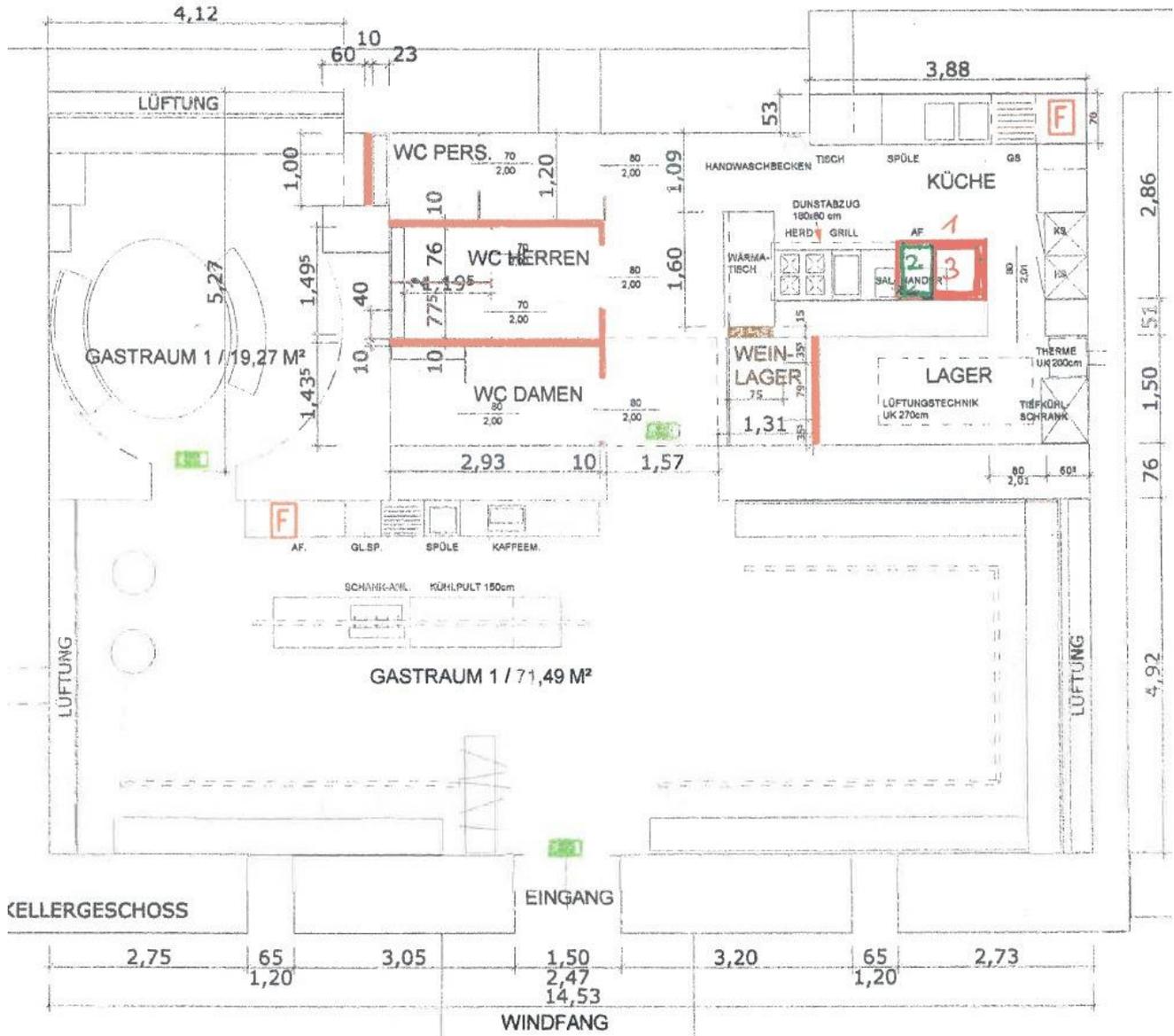
**familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis:** nein

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## Kosten

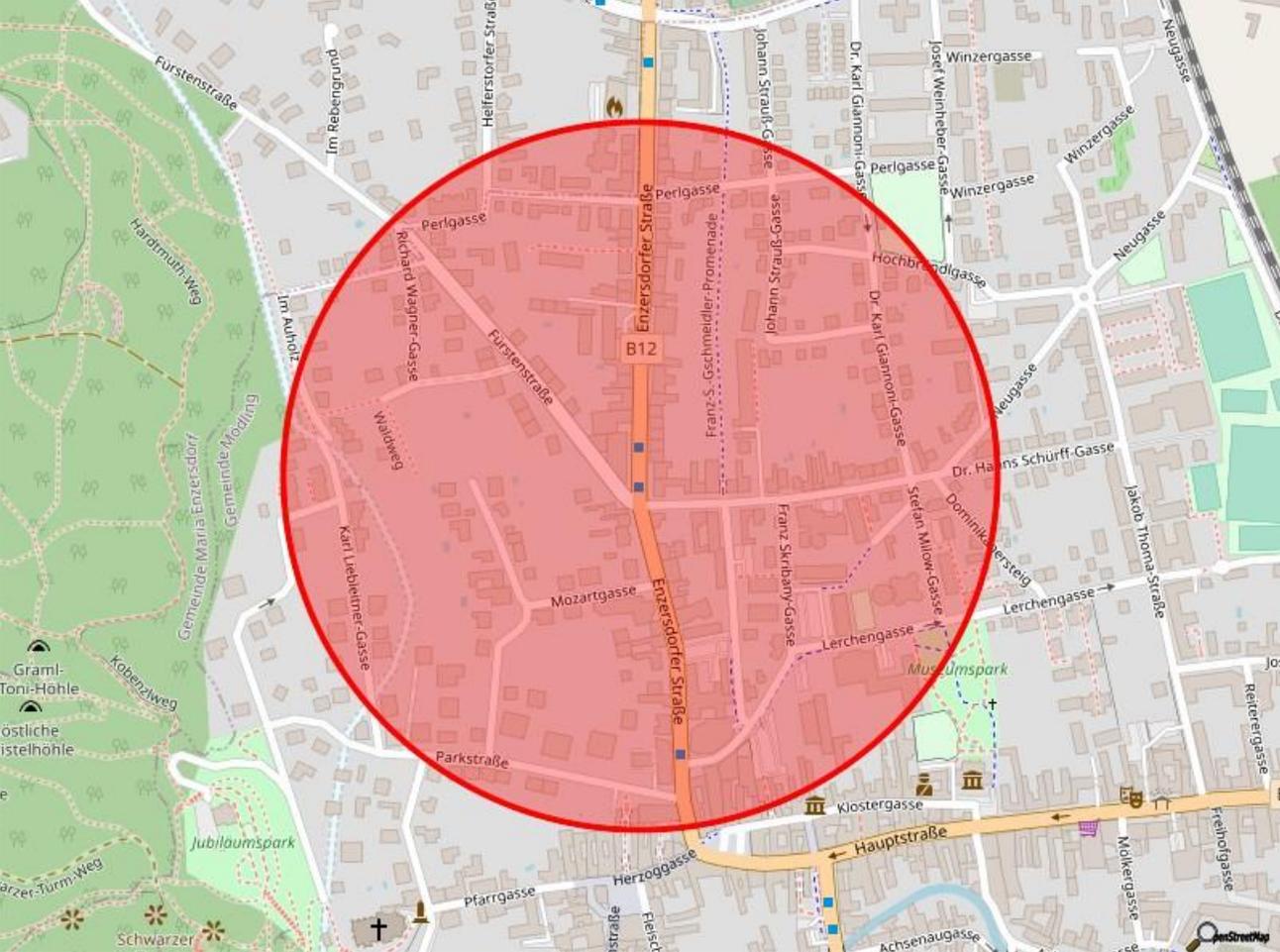
<b>Monatliche Kosten</b>	Netto	Ust	Brutto
Nettomiete	€ 2.477,20	20%	€ 2.972,64
Betriebskosten Akonto (inkl. Wasser, Müllabfuhr, HV us	€ 280,00	20%	€ 336,00
	€ 2.757,20		<b>€ 3.308,64</b>
<b>einmalige MV-Kosten</b>	Netto	Ust	Brutto
Kaution			€ 10.000,00
Vergebührung * (variabler Betrag)			€ 1.191,11
Provision (3 NMM + 20% Ust.)	€ 8.271,60	20%	€ 9.925,92
			<b>€ 21.117,03</b>
* Vergebührung beim Finanzamt (abhängig von der Mietdauer)			

## Grundriss



Plan

## Lageplan



Für weitere Informationen stehen wir Ihnen unter der u. a. Telefonnummer gerne zur Verfügung.

Ihr Kundenbetreuer:

Martina Zoldos  
[zoldos@rustler.eu](mailto:zoldos@rustler.eu)

**+43 676834 34 677**



Wir erlauben uns Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Wir halten fest, dass Ihnen obiges Angebot erstmals durch uns als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen das Objekt bereits bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Tagen um ihre schriftliche Nachricht, widrigenfalls gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Monatsmieten inkl. BK zzgl. 20 % USt als vereinbart. Näheres hinsichtlich der Nebenkosten und rechtlichen Grundlagen beim Mietvertrag entnehmen Sie bitte der beigelegten Nebenkostenübersicht. Festhalten wollen wir, dass Sie sich verpflichten, gegenständliche Informationen nicht an Dritte weiterzuleiten. Im Falle der Miete oder einer sonstigen Willensübereinkunft dieser oder anderer Objekte des Eigentümers (auch durch Interessensgemeinschaften), sowie bei Weitergabe an Dritte besteht Provisionspflicht nach den Richtlinien und Honorarsätzen laut Immobilienmaklerverordnung. Eine Objektbesichtigung erfolgt auf eigene Gefahr. Sie nehmen zur Kenntnis, dass der Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig sein kann  und als solcher tätig ist  als solcher nicht tätig ist. Sie bestätigen, dass der Immobilienmakler auf ein bestehendes  wirtschaftliches oder  familiäres Naheverhältnis zum Vermieter hingewiesen hat.

Beilage: Nebenkostenübersicht