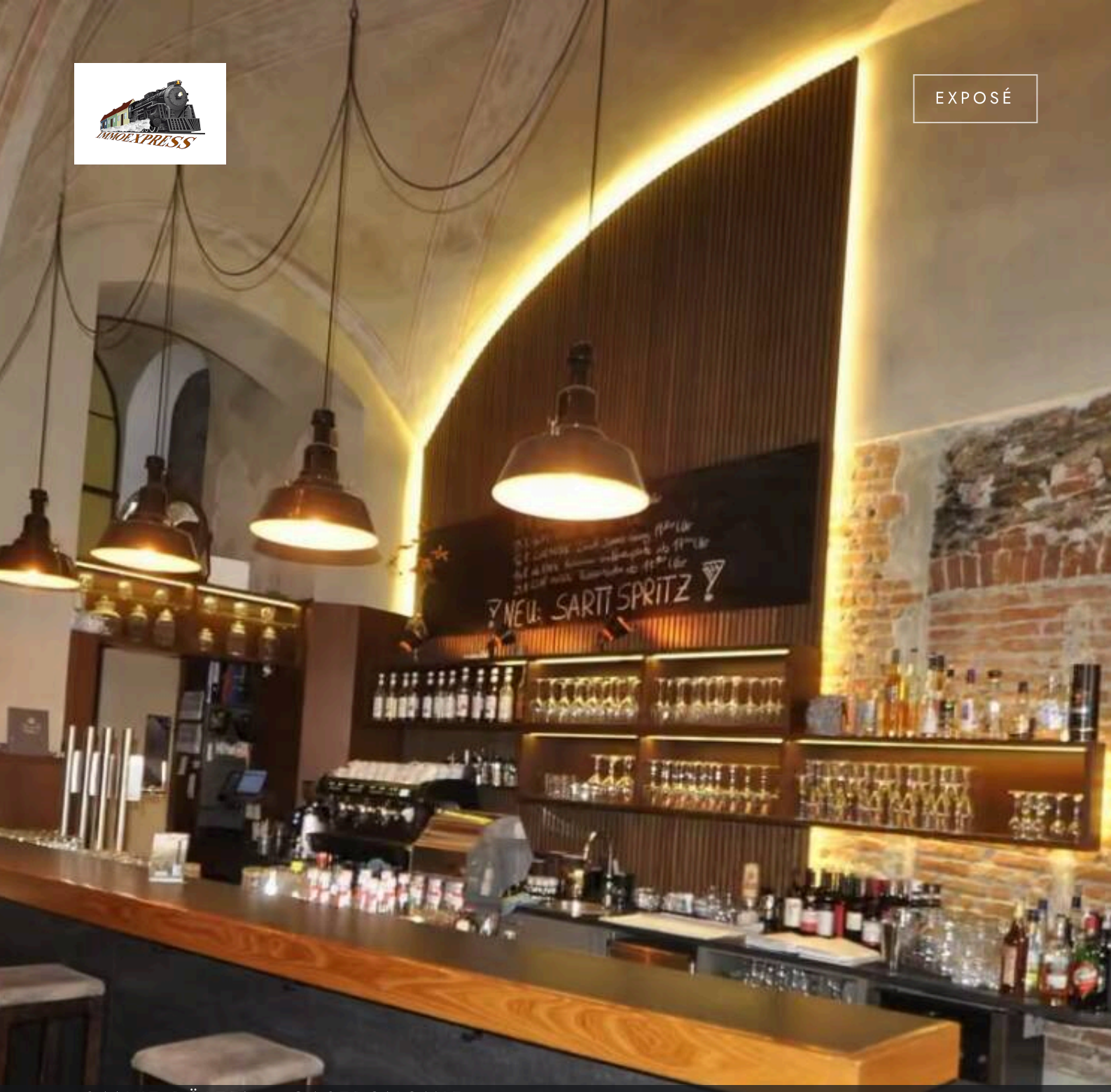


EXPOSÉ

SANKT PÖLTEN · GASTRONOMIE

Café im Palais Wellenstein – Ein Gastronomiebetrieb der Geschichte, Gegenwart und Zukunft eindrucksvoll verbindet

3.790 €	305 m²	5
ZU VERMIETEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER

BESCHREIBUNG

Café im Palais Wellenstein – Ein Gastronomiebetrieb der Geschichte, Gegenwart und Zukunft eindrucksvoll verbindet

3.790 €
ZU VERMIETEN

Wohn-/Nutzfläche	305 m²	Vermarktung	Zu Vermieten
Zimmer	5	Objektnummer	O2100170229
Objektart	Gastronomie	Energieklasse	D

Café im Palais Wellenstein

Ein Gastronomiebetrieb der Geschichte, Gegenwart und Zukunft eindrucksvoll verbindet

Es gibt Gastronomiebetriebe – und es gibt Standorte, die man kaum ersetzen kann.
Mit dem „Café im Palais Wellenstein" bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, einen seit vielen Jahren erfolgreich geführten Gastronomiebetrieb in einer der besten Lagen von St. Pölten zu übernehmen.

Direkt in der St. Pöltner Fußgängerzone gelegen, profitiert das Lokal von einer hohen Besucherfrequenz, ausgezeichneter Sichtbarkeit und einer langjährig aufgebauten Stammkundschaft.
Der bisherige Betreiber verabschiedet sich nach vielen erfolgreichen Jahren in den wohlverdienten Ruhestand. Für den Nachfolger eröffnet sich damit die Möglichkeit, einen vollständig ausgestatteten und sofort betriebsbereiten Gastronomiebetrieb zu übernehmen – ohne langwierige Planungsphase und ohne umfangreiche Anfangsinvestitionen in Küche, Einrichtung und technische Ausstattung.

Ob als Café, Restaurant, Weinbar oder mit einem neuen, modernen Gastronomiekonzept: Dieser außergewöhnliche Standort bietet eine hervorragende Basis für Ihre unternehmerischen Ideen.
Historisches Ambiente mit besonderem Flair
Das Lokal befindet sich in einem historischen Palais Wellenstein aus dem Jahr 1720, das im Jahr 2014 umfassend generalsaniert wurde.

Die ehemaligen Empfangsräume der Gräfin von Wellenstein verbinden historischen Charme mit den Anforderungen eines modernen Gastronomiebetriebes. Gewölbedecken, stilvolle Einrichtung, eine hochwertige Bar und das besondere Ambiente verleihen dem Lokal seinen unverwechselbaren Charakter.

Sie übernehmen:
- ein Mietobjekt mit 150 m2 Verabreichungsplätze, Gesamtnutzfläche inkl. Lager und eine Nische als Büro 250 m2.
- Monatsmiete: **€ 3.790** netto, **€ 6.626,35 brutto**, inkl. Steuer, Betriebskosten, Heizung und Wasser
- 30 m2 Extralager im Nebenhaus: Miete **€ 660,- brutto**
- die etablierte Marke „Café im Palais Wellenstein"
- auf Wunsch die Einzelfirma : Cafe im Palais Wellenstein e.U.
- Verabreichungsplätze 80 Sitzplätze und 20 Stehplätze, + ca. 40 Outdoorplätze
- voll ausgestatteter Betrieb inkl. aller Geräte , Schank- und Kassentechnik (Apro) und die professionelle, voll funktionstüchtige Küche.
- Alle beweglichen und manche unbeweglichen Einrichtungsgegenstände (Glastrennwand des ehemaligen Raucherbereich, Holzfußboden, etc.) befinden sich im Eigentum des Betriebes.
- ganzjährig genehmigter Schanigarten incl. Bestuhlung, 'Sonnenschirme mit Heizstrahler
- den gesamten Warenbestand (ca. 30.000.- €) ab Übergabe.
- auf Wunsch ein Firmenauto, Kastenwagen , BJ 2024, Leasingrate **€ 550.-**
- 2 Parkplätze, 100 m vom Betrieb entfernt. Jahresmiete/Parkplatz **€ 1.020.-**
- Betriebsanlagengenehmigung, alle Auflagen und Vorschriften sind "up to date".
- genehmigte Öffnungszeiten:
  Montag - Sonntag: 08:00 - 24:00 Uhr

Warum dieser Standort besonders interessant ist
Etablierte Gastronomiebetriebe in einer derartigen Innenstadtlage gelangen nur selten auf den Markt. Neben vielen Eigenveranstaltungen (Gruppenreservierungen, Live-Auftritte, Fasching, Höfefest, Beisl-Fest, Halloween, Silvester...etc.) partizipiert der Betrieb bei jeder innerstädtischen Großveranstaltung mit.

Hier übernehmen Sie nicht lediglich leere Räumlichkeiten, sondern einen eingeführten Gastronomiestandort mit bestehender Infrastruktur, hochwertiger Ausstattung und langjähriger Bekanntheit. Die Kombination aus zentraler Fußgängerzonenlage, historischem Ambiente, großzügigem Platzangebot, moderner Gastronomietechnik und sofortiger Betriebsbereitschaft macht dieses Angebot sowohl für erfahrene Gastronomen als auch für Unternehmer interessant, die ein eigenes Konzept an einem bereits etablierten Standort verwirklichen möchten.

Ihre Konditionen:
Sofortige Übernahme möglich
Lastenfrei Investitions- und Inventarablöse: (= 1/3 vom Gesamtjahresumsatz) auf Anfrage
Nach **Absprache** ist auch eine Teilübernahme auf ein oder 2 Jahre möglich. Nach spätestens 2 Jahren geht dann der Betrieb zur Gänze an den neuen Eigentümer über.

Kaution: drei Monatsmieten
Provision: drei Monatsmieten
Nebenkosten: Vergebührung des Pachtvertrages

Für weitere Fragen zu diesem Innenstadt-Lokal stehe ich Ihnen gerne auch telefonisch unter 0660 777 222 0 zur Verfügung.

Ihr Peter Hehal

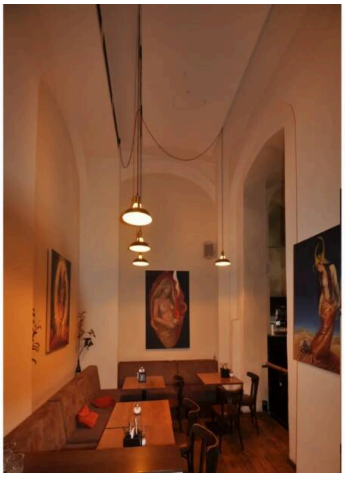
Kontakt:
Ing. Peter Hehal
0660 777 222 0
Wiener Straße 148
3100 St. Pölten
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESSIONEN









Werter Kunde!

Ich bin seit über 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig und gebe seit dem Jahr 2
als Immobilienmakler im Rahmen des Immo-Express-Netzwerkes für meine Kunde
gerne auch für Sie mein Bestes.

Ich kann Ihnen möglicherweise nicht bei allen großen Fragen des Lebens weiterhel
Für alle Fragen rund um Ihre Immobilie aber bestimmt.
Neben der optimalen Betreuung bei An- und Verkauf, Vermietung, Bewertung und
Finanzierung berate ich Sie gerne auch in allen rechtlichen oder steuerlichen
Angelegenheiten und zu vielen weiteren Themen.

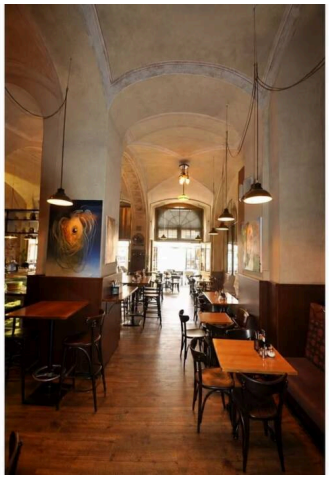
Sie haben noch Fragen? Dann nehmen Sie Kontakt zu mir auf! Ich lade Sie gerne z
einem persönlichen Gespräch mit mir ein.

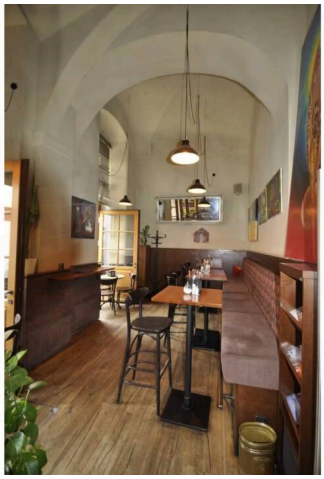
Ich würde mich freuen Sie als „Kunde" begrüßen und als „Freund" verabschieden zu
dürfen.

Ihr Peter Hehal

itieren auch Sie
n meiner Erfahrung
n meinem Kundenstamm
0 Objekte bestens vermietet
0 Objekte erfolgreich verkauft

Ing. Peter Hehal
Wiener Straße 148
A-3100 St. Pölten
p.hehal@immo.express
0660 777 222 0













AUSSTATTUNG

— Keller

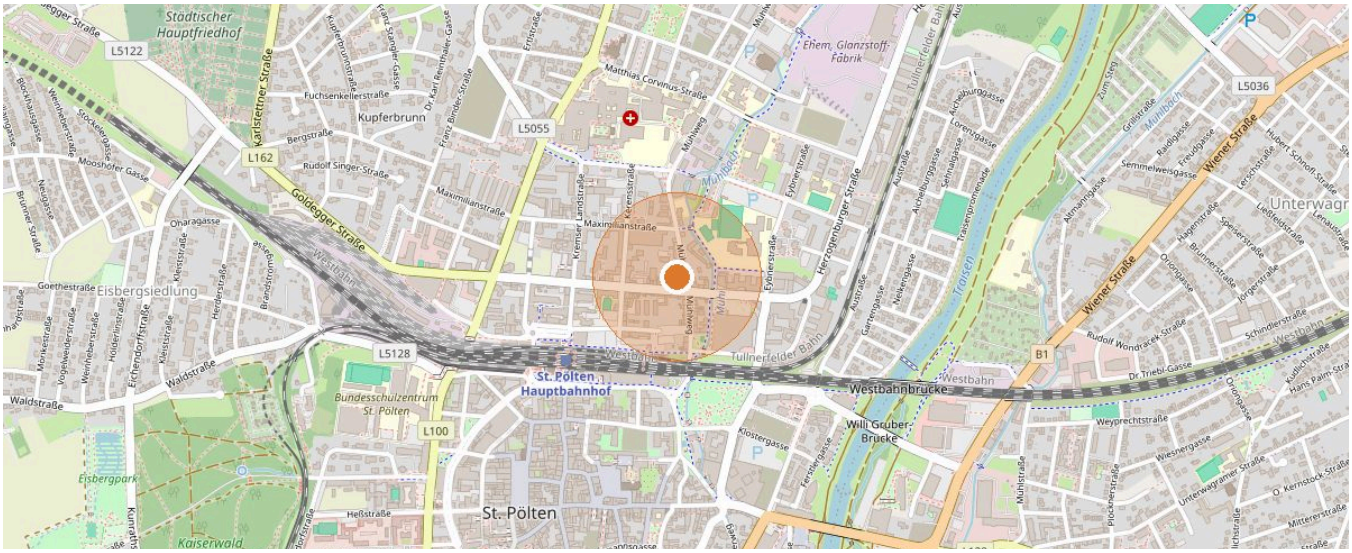
— vollmöbliert

WEITERE DETAILS

Heizungsart	**Fernwärme**
Bezirk	**St. Pölten Stadt**
Miete inkl. BK und USt.	**3.790 €**
Gesamtkosten	**3.790 €**
Mieterprovision	**3 BMM zzgl. 20% MwSt.**
Gesamtfläche	**305 m²**
Ladenfläche	**178,3 m²**
Separate WCs	**2**

Anzahl Stellplätze	**2**
Heizart	**Fernwärme**
Bodenbelag	**Parkett**
Badausstattung	**Pissoir**
Küche	**Komplett**
Fenster-Material	**Holz**
Türen	**Holz**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



3100 Sankt Pölten · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Peter Hehal

Mobil: +43 660 77 72 220

E-Mail: p.hehal@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.