

Attraktives Gastronomielokal mit vielseitigem Nutzungspotenzial



zur Anzeige

GASTGEWERBE IN LUSTENAU



Ristorante Pomodoro Rosso mit Gastküche und Gastgarten

Kontaktinformationen

Firma: Perfekt Immo GmbH
Kontakt: Thomas Karg
Adresse
(Straße,
Hausnummer,
PLZ): Kirchstraße 10
6900 Bregenz
Telefon: 00436645251685
Mobile: 00436645251685
E-Mail: tk@kmenta-immo.at

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

In gut erreichbarer und sichtbarer Lage von Lustenau bietet sich hier eine hervorragende Gelegenheit für Gastronomen, die auf der Suche nach einem gepflegten und **sofort nutzbaren Standort** für ihr gastronomisches Konzept sind. Das Gastronomielokal überzeugt durch seine funktionale Raumaufteilung, seine angenehme Atmosphäre sowie seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und stellt damit eine ideale Grundlage für ein Restaurant, ein Café oder ein modernes Bistrokonzzept dar. Die Lage innerhalb eines lebendigen Umfelds schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige und erfolgreiche gastronomische Nutzung. Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine Geschäftsfläche von rund 156 m². Die Fläche präsentiert sich in gepflegtem Zustand und ermöglicht einen raschen Start. Besonders attraktiv ist die übersichtliche und gut strukturierte Gestaltung der Gasträume, die sowohl für klassische Restaurantkonzepte als auch für **kreative Gastronomieideen** hervorragend geeignet ist. Die vorhandene Raumstruktur erlaubt eine klare Trennung zwischen Gästebereich und Funktionszonen und unterstützt dadurch effiziente Arbeitsabläufe im täglichen Betrieb.

Der großzügige Innenbereich bietet Platz für rund 40 Sitzplätze und schafft eine angenehme Atmosphäre für Gäste unterschiedlichster Zielgruppen. Ob gemütliches Mittagessen, gesellige Abendstunden oder ein modernes Tageskonzept mit wechselndem Publikum – diese Fläche bietet ideale Voraussetzungen für ein vielfältiges

gastronomisches Angebot. Durch die klare Struktur der Räume lässt sich das Lokal sowohl klassisch als auch modern gestalten und flexibel an individuelle Betreiberwünsche anpassen. Ein besonderer Vorteil dieses Objekts ist der **vorhandene Barbereich**, der eine professionelle Grundlage für den Getränkeverkauf und den Servicebetrieb bietet. Weitere Ausstattungselemente können nach Absprache übernommen oder individuell ergänzt werden, wodurch sich das Objekt optimal an unterschiedliche gastronomische Konzepte anpassen lässt. Diese Flexibilität eröffnet sowohl etablierten Gastronomiebetrieben als auch Neueinsteigern interessante Perspektiven zur Umsetzung ihrer Ideen.

Die Bodenbeläge bestehen aus einer praktischen Kombination aus Fliesen und Vinyl und bieten damit eine pflegeleichte sowie langlebige Grundlage für den täglichen Gastronomiebetrieb. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, die eine zuverlässige und wirtschaftliche Wärmeversorgung gewährleistet. Insgesamt vermittelt die Immobilie **einen gepflegten Eindruck** und ermöglicht einen unkomplizierten Einstieg in den Betrieb ohne größere Investitionen. Ein weiteres Highlight stellt die vorhandene Terrasse dar, die zusätzliche **Sitzmöglichkeiten** im Außenbereich schafft und insbesondere während der wärmeren Monate einen wichtigen Mehrwert für Gäste und Betreiber bietet. Außenplätze steigern die Aufenthaltsqualität und tragen maßgeblich zur Attraktivität eines Gastronomiebetriebes bei. Gleichzeitig eröffnen sie zusätzliche Umsatzpotenziale und erhöhen die Sichtbarkeit des Lokals im öffentlichen Raum.

Zur Immobilie gehören außerdem zwei Parkplätze, die direkt beim Objekt zur Verfügung stehen. Gerade im Gastronomiebereich spielt eine **gute Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle für den langfristigen Erfolg eines Standortes. Die Kombination aus zentraler Lage, guter Sichtbarkeit und vorhandenen Stellplätzen unterstreicht die Attraktivität dieser Gewerbefläche zusätzlich. Die Reichsstraße zählt zu den gut frequentierten Verkehrsachsen innerhalb von Lustenau und bietet damit **ideale Voraussetzungen** für eine erfolgreiche gastronomische Nutzung. Durch die gute Erreichbarkeit sowie das lebendige Umfeld entsteht ein Standort mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial. Sowohl Stammgäste aus der Umgebung als auch Laufkundschaft können hier optimal angesprochen werden, wodurch sich vielfältige Chancen für eine langfristig erfolgreiche Positionierung Ihres Gastronomiebetriebes ergeben. Dieses gepflegte Gastronomielokal eignet sich ideal für Betreiber, die einen sofort nutzbaren Standort mit solider Infrastruktur suchen und gleichzeitig ausreichend Spielraum für eigene Gestaltungsideen wünschen. Diese Immobilie bietet die passende Grundlage für Ihre gastronomische Zukunft.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

ECKDATEN:

Objekttyp: Gewerbe | Gastronomie | Restaurant

Baujahr: 1996

Stockwerk: Erdgeschoß

Personenaufzug: Nein

Gewerbefläche: ca. 156 m²

Zustand: gepflegt

Sitzplätze: ca. 40 im Lokal

Ausstattung: Bar, sonstige Ausstattung nach Absprache

Böden: Fliesen, Vinyl

Heizung: Gas

Betriebskosten: dzt. ca. € 945

Energieausweis: HWB_{Ref, SK} = 172 kWh/m²a (Klasse E) | f_{GEE} = 1,22 (Klasse C)

gültig bis 09.12.2028

Terrasse: vorhanden

Parkplätze: 2 inkl.

Verfügbarkeit: 01.07.2026

Kaufpreis: € 840.000,00

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Thomas Karg

Telefon: ?+43 5574 54325-13

E-Mail:

www.kmenta-immo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <725m

Apotheke <825m

Krankenhaus <7.350m

Klinik <4.025m

Kinder & Schulen

Schule <550m

Kindergarten <675m

Universität <7.550m

Höhere Schule <2.275m

Nahversorgung

Supermarkt <375m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <800m

Sonstige

Bank <800m
Geldautomat <800m
Post <800m
Polizei <800m

Verkehr

Bus <125m
Autobahnanschluss <600m
Bahnhof <825m
Flughafen <6.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

6890 Lustenau

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Lustenau, Reichsstraße 26		
Anzeigen ID	299278		
Nutzfläche	156 m ²	Etage	EG
Bautyp	Gebraucht	Baujahr	1996
Objektart	Gewerblich	Objekttyp	Gastronomie / Hotel
Terrasse	Vorhanden	Heizung	Gas, Zentralheizung
Verfügbar ab	01.07.2026	Gesamtanzahl Stellplätze	2
Heizwärmebedarf (HWB)	172 kwh/m ² a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	E
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.22 kwh/m ² a	Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	C
Externe ID	justimmo_363063_6566/2522		
Parkplatz:	Freiplatz (2)		

Kaufpreis	€ 840.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 787,5
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.