

2025

Restaurantperle in Dürnstein „Restaurant Loim“ sucht neuen Pächter



NETZWERK GRUPPE
Unternehmensentwicklungs GmbH

Zappestraße 9, A-4040 Linz

Tel. +43 (0)732 246960, Fax +43 (0)732 246960-22

oesterreicher@netzwerkgruppe.at

www.netzwerkgruppe.at,

www.tourismus-immobilien.at

Sag „Ja“ zur Wachau – einer der schönsten Regionen Österreichs!

Mitten im Herzen der weltberühmten Wachau, umgeben von malerischen Weingärten und der Donau, erwartet Sie eine einmalige Gelegenheit: Das **Restaurant Loim** – ein wahres Juwel der Gastronomie – sucht einen neuen Pächter.

Nach einer **kompletten Neugestaltung und hochwertigen Neueinrichtung** wurde das Lokal am 16. September 2022 wiedereröffnet und präsentiert sich nun in erstklassigem Zustand. Hier erwartet Sie ein **schlüsselfertiges Gastronomiekonzept**: Von Tellern über Gläser bis hin zur modernen Kassensystem-Ausstattung – alles ist bereit für den sofortigen Start!

Ein besonderes Highlight: Direkt über dem Restaurant befindet sich eine großzügige Wohnung mit ca. 57 m², die bereits im Angebot inkludiert ist. Damit bietet diese Location nicht nur ein perfektes gastronomisches Umfeld, sondern auch eine komfortable Wohnmöglichkeit für den neuen Betreiber.

Nutzen Sie diese **einmalige Chance** und verwirklichen Sie Ihre gastronomische Vision in einem der begehrtesten Genuss-Hotspots Österreichs!

Das Pacht-Restaurant „Loim“

Der Betrieb verfügt über folgendes Gastronomisches Angebot:

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| • Moderne Gaststube | ca 40 bis 50 Sitzplätze |
| • Terrasse | ca 40 bis 55 Sitzplätze |

Das Restaurant Loim befindet sich in einer modernen Wohnhausanlage, die nicht nur Wohnraum bietet, sondern auch ein florierendes touristisches Umfeld schafft. In der Anlage werden vier Ferienwohnungen erfolgreich für touristische Zwecke vermietet, zudem sind ein Büro sowie eine weitere Wohnung langfristig vergeben.

Direkt oberhalb des Restaurants befindet sich eine hochwertig ausgestattete 57 m² große Wohnung, die dem neuen Pächter zur Verfügung steht und im Pachtzins bereits inkludiert ist! Diese bietet neben modernem Wohnkomfort auch einen atemberaubenden Blick auf die Weinberge der Wachau – und das in absoluter Ruhelage.

Nach einer umfassenden Neugestaltung und Modernisierung im Jahr 2022 wurde das Restaurant vollständig neu errichtet. Sämtliche Küchengeräte und Möbel befinden sich in neuwertigem Zustand und ermöglichen einen sofortigen Betrieb ohne zusätzliche Investitionen.

Aufgrund privater Umstände muss der derzeitige Betreiber den Betrieb abgeben – eine Chance, die sich so schnell nicht wieder bietet. Das Restaurant Loim hat sich in Unterloiben bereits als starke Marke etabliert und ist für seine exzellente Küche und seinen erstklassigen Service bekannt. Der bisherige Betreiber konnte hohe Umsätze erzielen und den Betrieb wirtschaftlich erfolgreich führen.

Ein entscheidender Vorteil: In unmittelbarer Umgebung gibt es nur zwei weitere Restaurants, was das Marktpotenzial erheblich steigert. Hier treffen erstklassige Ausstattung, eine

erstklassige Lage und eine etablierte Marke aufeinander – die perfekte Gelegenheit für engagierte Gastronomen, die sich in der Wachau erfolgreich verwirklichen möchten.

Gastronomiefläche:	ca. 190 m ² (inkl. Terrasse)
Genehmigungen:	sind alle vorhanden
Lage:	Unterloiben 61, 3601 Dürnstein
<u>Pachtbedingungen:</u>	
Kaution:	3 BMM (auch via Bankgarantie möglich)
Pachtzins netto*:	3.190,22 Euro
Betriebskosten Akonto:	313,20 Euro
<u>Zzgl. 20% UST:</u>	<u>700, 68 Euro</u>
Gesamtpachtzins brutto	4.204,10 Euro
Pachtvertragsdauer:	nach Vereinbarung
Provision:	keine Provision!
Ausstattung:	neuwertig
Zeitpunkt der Übernahme:	ab 01.04.2025

Noch nicht genug? Sehr gut, es gibt nämlich noch weitere Specials:

Das Restaurant Loim wird schlüsselfertig übergeben – vollständig ausgestattet mit sämtlichem Mobiliar, sowohl im Innenbereich als auch auf der großzügigen Terrasse. Sitzmöbel, Tische und sogar Sonnenschirme sind bereits vorhanden und ermöglichen einen sofortigen Start ohne weitere Investitionen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Parksituation: Direkt zum Restaurant gehört ein eigener Parkplatz mit 10 Stellplätzen, sodass Gäste bequem parken können. Zudem gibt es im nahen Umfeld zahlreiche weitere Parkmöglichkeiten, was die Erreichbarkeit zusätzlich erleichtert.

Die Betriebsanlagengenehmigung wurde erst kürzlich erneuert und sämtliche behördlichen Auflagen sind erfüllt. Dadurch ist ein langfristig gesicherter Betrieb gewährleistet – eine perfekte Voraussetzung für eine reibungslose Übernahme und einen erfolgreichen Start in der gehobenen Gastronomie.

OPTIONALE Ablöse – Investitionen und Gegenstände

Der derzeitige Pächter hat umfangreiche Investitionen getätigt, um das Restaurant *Loim* in einen hochwertigen und schlüsselfertigen Gastronomiebetrieb zu verwandeln. Diese Investitionen betreffen sowohl den Innen- und Außenbereich des Restaurants als auch die Küche, die Lagerflächen sowie die zugehörige Pächterwohnung.

Im Falle der Übernahme sämtlicher Ablösegegenstände wird eine einmalige Ablöse in Höhe von **45.000 Euro** veranschlagt. Diese umfasst sämtliche für den sofortigen Betriebsstart erforderlichen Einrichtungen, Ausstattungsgegenstände und technischen Anlagen. Sollte keine Übernahme gewünscht sein, entfällt die Ablöse vollständig.

Ablösegegenstände im Überblick:

1. Restaurant & Terrasse:

- ✓ 3x exklusive Dekobilder „Afro Chic“
- ✓ 2x Regale im Fenster im Schankbereich
- ✓ 12x hochwertige Barhocker (Holz)
- ✓ 2x Feuerlöscher (Lokal & Küche)
- ✓ 1x Kassensystem inkl. 2x Bondrucker & Kassaabdeckung (Tischlerei Ringsmuth)
- ✓ 1x Weinkühler
- ✓ 1x maßgefertigter Oberschränke (Tischlerei Ringsmuth)
- ✓ 1x Sideboard (Tischlerei Ringsmuth)
- ✓ 1x Garderobe
- ✓ 2x Kindersitze
- ✓ 2x mobile Sideboards
- ✓ 1x Wickeltisch mobil
- ✓ 40x Gartensessel
- ✓ 20x Terrassentische
- ✓ 4x Hochtische
- ✓ 10x Sonnenschirme inkl. Halterungen

2. Küche:

- ✓ 6x Edelstahl-Niro-Regale (GGM)
- ✓ 2x Mikrowellen
- ✓ 1x Kühlzimmerschrank inkl. Gefrierfach
- ✓ 1x Saladette
- ✓ 1x mobile Kühlung (1 Schrank, 2 Ladenelemente)
- ✓ 1x Regal (ursprünglich aus dem Kühlraum)
- ✓ 3x Wärmelampen

3. Lager & Keller:

- ✓ 13x Lagerregale
- ✓ 2x Tiefkühltruhen
- ✓ 1x Rührwerk
- ✓ 1x Vakuumiergerät
- ✓ 2x Schneidemaschinen

- ✓ 1x Edelstahltisch
- ✓ 1x Küchenrollwagen
- ✓ 6x Kühlraumregale
- ✓ 4x Weinkühlschränke

Zusätzlich sind zahlreiche **Kleinmaterialien** wie **Geschirr, Besteck, Gläser, Küchenkleingeräte, Töpfe, Bleche, Gastronormen, Dekomaterial sowie Getränke und Verbrauchsmaterial** im Eigentum der LOIM Gastro GmbH und können übernommen werden.

Diese umfassende Ausstattung ermöglicht einen **sofortigen Start ohne weitere Investitionen** – eine einmalige Gelegenheit für Gastronomen, die in einer **der schönsten Regionen Österreichs** durchstarten möchten!



N E T Z W E R K G R U P P E Unternehmensentwicklungs GmbH

Zappestraße 9, A-4040 Linz

Tel. +43 (0)732 246960, Fax +43 (0)732 246960-22

office@netzwerkgruppe.at, www.netzwerkgruppe.at, www.tourismus-immobilien.at

Für Rückfragen, die Übermittlung weiterer Informationen, sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:

Büro Wien:

Markus Österreicher, BA MSc

Bujattigasse 15A/16

1140 Wien

Tel. +43 (0) 676/7618864

Fax. +43 (0) 732 2469 60-22

oesterreicher@netzwerkgruppe.at

Bewerbungen senden Sie bitte direkt an die Netzwerk Gruppe, zHd Hrn. Markus Österreicher, BA MSc - oesterreicher@netzwerkgruppe.at

Wir freuen uns von Ihnen zu hören und verbleiben mit herzlichen Grüßen,
Ihr Netzwerkgruppe Team

Impressionen



Abb.: Restaurant Loim & Parkplatz





Abb.: Eingangsbereich



Abb.: Ferienwohnungen



Abb.: Terrasse (Gartenmöbel sind vorhanden!)



Abb.: Sitzbereiche am Fenster & Tischkultur



Abb.: Hauptraum



Abb.: Barbereich mit Theke und Weinkühlschrank





Abb.: Küche





Abb.:WC-Analgen



Abb.: Kellerbereiche





Abb.: Lagerraum im Keller



Abb.: Pächterwohnung (3 Zimmerwohnung)

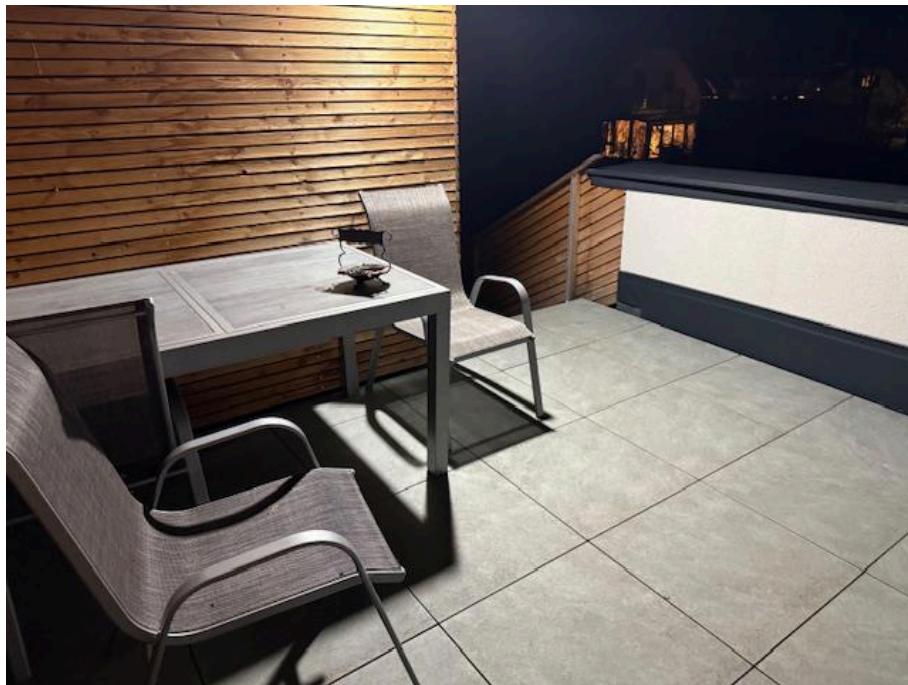


Abb.: Terrasse der Pächterwohnung mit Aussicht auf die Weinberge



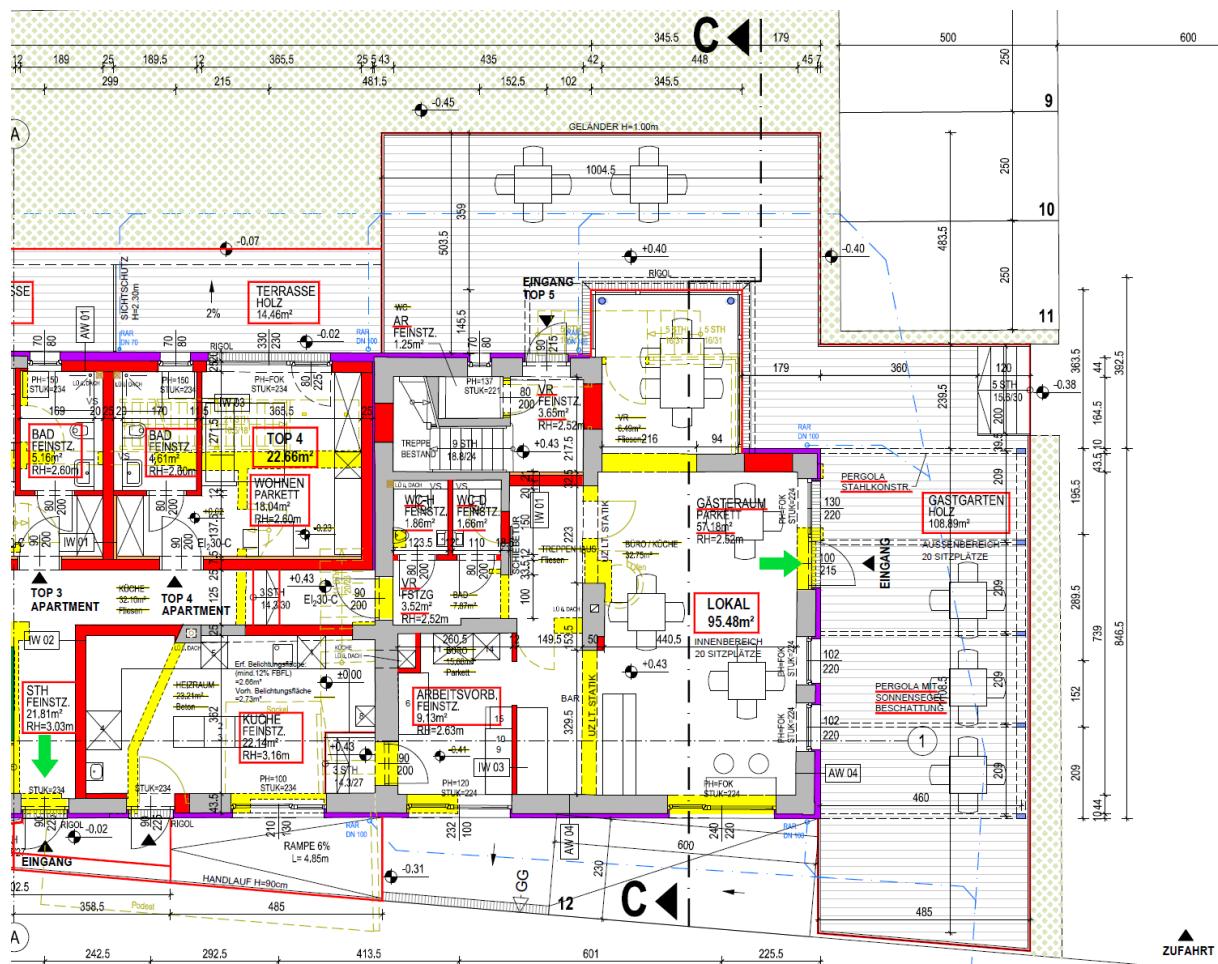


Abb.: Plan