

HOME
ADVANCE

ÉRTÉKESÍTÉSI ANYAG · 2026. AUGUSZTUS 30.

Kazinczy utca – kulcsrakész étterem és bár

Budapest VII. kerület · 117 m² · teljes berendezéssel

IRÁNYÁR — AZ INGATLAN ÉS A TELJES BERENDEZÉS

280 000 000 Ft

≈ 795 000 EUR

Némethy Zsófia

+36 70 625 4803

info@homeadvance.hu

homeadvance.hu

Kulcsrakész, a kilincstől a kávégépig

Budapest legforgalmasabb turisztikai negyedében, a Kazinczy utca sétálóutcai szakaszán kínálunk megvételre egy 117 m²-es, bejegyzett étterem rendeltetésű ingatlant – a teljes berendezéssel és felszereléssel együtt, tehermentesen. A hely nem projekt, hanem befejezett állapot: a következő üzemeltetőnek a működési engedélyen kívül nincs több teendője.

117 m²

HASZNOS ALAPTERÜLET

3×164 A

ELEKTROMOS KAPACITÁS

509

TÉTELES BERENDEZÉSI LISTA

1895

AZ ÉPÜLET ÉPÍTÉSI ÉVE

- Bejegyzett étterem rendeltetés, kialakított meleg konyha és önálló bárrészleg – a kettő külön is működtethető.
- Teljeskörűen felújított gépészet: Mitsubishi Electric Zubadan hőszivattyú, VTS légkezelő, beépített klímaberendezések.
- Az adásvétel része a teljes berendezés: bútorok, konyhatechnológia, bárfelszerelés, valamint a hang- és fénytechnika.
- Tehermentes, per- és igénymentes tulajdon; műemléki védelem alatt álló épületben.



A Kazinczy utca sétálóutcai szakaszán



Az ingatlan a Kazinczy utca azon szakaszán található, amely 2025. június 20. óta sétálóutca: autóforgalom nincs, csak gyalogosok és kerékpárosok közlekednek.

Egy étteremnél ez négy dolgot jelent: több gyalogos szem, jobban látható bejárat, megnövekedett teraszpotenciál és csendesebb vendégélmény.

A Szimpla Kert 100–150 méterre, a Gozsdu udvar pár lépésre. A negyed a főváros vendéglátásának legsűrűbb pontja, egész évben kiszámítható forgalommal.

CÍM	Budapest VII., Kazinczy utca
SZINT	Alagsor, önálló utcai bejárat
SÉTÁLÓUTCA	2025. június 20-tól
KÖRNYEZET	Szimpla Kert, Gozsdu udvar, Király utca

Két elkülönülő térrész, több hangulat

A fő vendégteret boltíves téglamennyezet, kézzel festett falfelületek és bársony ülőgarnitúrák határozzák meg. A hátsó térrész önállóan is leválasztható: zártkörű rendezvényre, privát vacsorára vagy külön koncepcióval üzemeltetve.

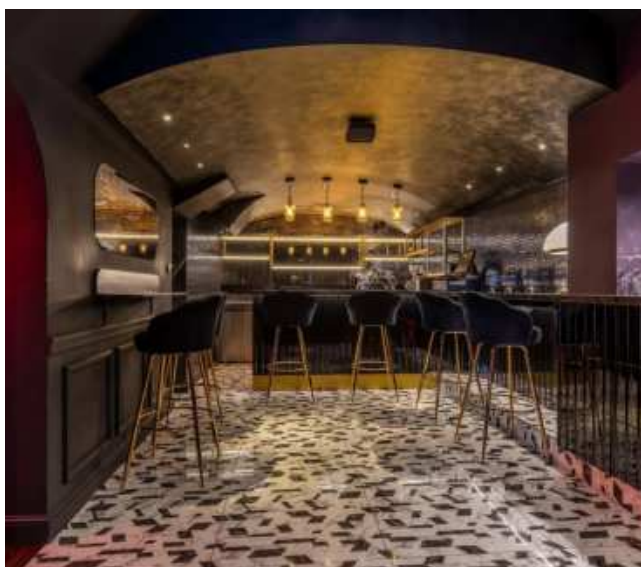
Az enteriőr egyedi tervezésű világítástechnikával, márványmintás designmosdókkal és végig egyedi asztalossal készült – a fotókon látható állapotban kerül átadásra.



Önálló bárrészleg, prémium kávégéppel

A bárpult a fő térből is, a hátsó térből is kiszolgálható, és a konyhától függetlenül üzemeltethető – délutáni kávézós és esti koktélos üzemmódban is.

A bársekcio teljes felszereltséggel, hűtőtechnikával, üvegtárolással és prémium kávégéppel együtt része az adásvételnek.



Előírás szerint kialakított meleg konyha

A meleg konyha minden eleme az előírásoknak megfelelően került kialakításra: elszívás, mosogató, hűtő- és fagyasztókapacitás, előkészítők és raktár.

A kiszolgáló terek – személyzeti öltöző, mosogató, hulladéktároló és gépészeti helyiség – külön, a vendégtértől elválasztva működnek.



Reprezentatív bejárat, designmosdók

Az utcáról önálló, jól látható bejárat vezet a lépcsőn keresztül a vendégtérbe. A mosdóblokk márványmintás burkolattal, egyedi világítással készült.



Adatlap és alaprajz

ALAPTERÜLET	117 m ²
BEJEGYZETT RENDELTETÉS	Étterem
ELHELYEZKEDÉS	Alagsor, sétálóutcai szakasz
ÉPÍTÉS ÉVE	1895
MŰEMLÉKI VÉDELEM	Igen
ENERGETIKAI BESOROLÁS	C
ELEKTROMOS KAPACITÁS	3×164 A
FŰTÉS-HŰTÉS	Mitsubishi Electric Zubadan hőszivattyú
KLIMATIZÁLÁS	Beépített klímaberendezések
SZELLŐZÉS	VTS légkezelő
VÍZ- ÉS CSATORNAHÁLÓZAT	Korszerűsített
TERHEK	Tehermentes



AZ ALAPRAJZ A TERVEZÉSI TERÜLETET ÁBRÁZOLJA. A HIVATALOS, TULAJDONI LAP SZERINTI ALAPTERÜLET 117 M².



Nemcsak a falak – a működő hely

Az irányár az ingatlant és a teljes berendezést, felszerelést tartalmazza. A tételes lista 509 sorból áll, és az érdeklődés komolyságának igazolása után teljes egészében átadható.

ENTERIŐR

Bútorzat, kárpitozott ülőgarnitúrák, asztalok, székek, egyedi asztalosmunkák, dekoráció

BÁR

Bárpult teljes felszereltséggel, hűtéstechnika, üvegkészlet, prémium kávégép

GÉPÉSZET

Hőszivattyús fűtés-hűtés, légkezelő, klímaberendezések, elszívórendszer

KONYHATECHNOLÓGIA

Meleg konyhai gépsor, hűtő- és fagyasztókapacitás, előkészítők, mosogatóüzem, edény- és eszközkészlet

HANG- ÉS FÉNYTECHNIKA

Beépített hangrendszer, színpad- és térvilágítás, vezérlés

DOKUMENTÁCIÓ

Kiviteli tervek, gépészeti dokumentáció, 509 tételes berendezési lista



Miért most jó belépni ebbe a negyedbe

01

Szűkülő kínálat, bővülő forgalom

2025 végén 41 852 vendéglátóhely működött az országban, 4,0%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban; Budapesten 8 786 egység, 2,2%-kal kevesebb. A vendéglátás forgalma eközben reálértéken nőtt: 2025-ben 0,7%-kal, 2026 első félévében 1,5%-kal. Kevesebb hely osztozik a bővülő keresleten.

KSH; MVI HELYZETJELENTÉS, 2026

02

Csökkenő kamat- és hozamkörnyezet

Az MNB alapkamata 5,50% – idén ez a negyedik csökkentés –, az infláció 1,2%. A budapesti prime utcai kiskereskedelmi hozamelvárás egy év alatt 7,00%-ról 6,25%-ra szűkült, ami emelkedő eszközértékek felé mutat.

MNB, 2026. AUGUSZTUS 26.; KSH, 2026. JÚLIUS; CUSHMAN & WAKEFIELD, 2026 H1

03

Rekordszintű budapesti turizmus

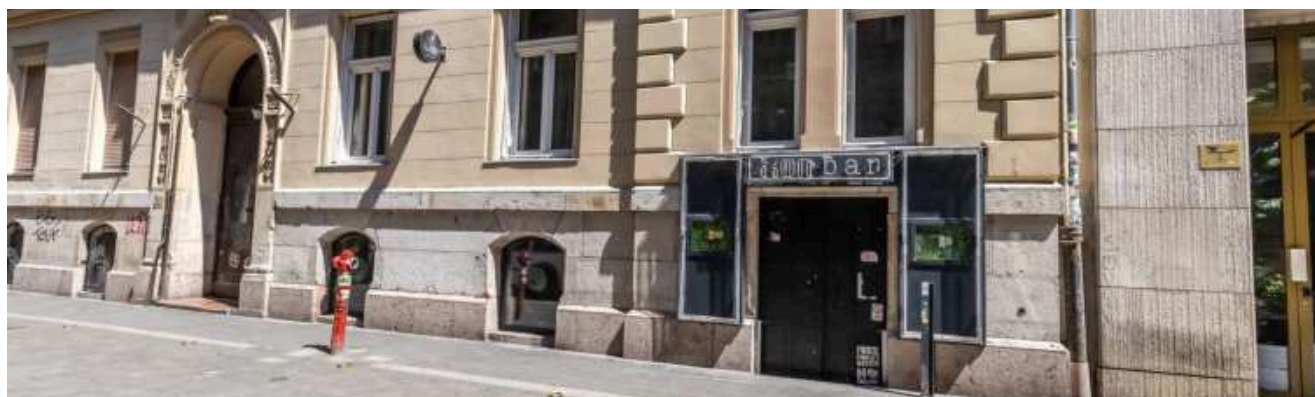
Budapest kereskedelmi szálláshelyein 11,63 millió vendégéjszakát töltöttek 2025-ben, 7,0%-kal többet az előző évinél; ebből 84,6% külföldi vendég. 2026 első félévében 5,56 millió vendégéjszaka, 7,4%-kal több az egy évvel korábbinál.

KSH; A 2026-OS ADAT ELŐZETES

04

Az engedély az üzemeltetőhöz kötődik

A működési engedélyt minden új üzemeltetőnek magának kell megszereznie. Ami az ingatlannal jár: bejegyzett étterem rendeltetés, kialakított meleg konyha és önálló bárrészleg, korszerű légtechnika és ipari szintű elektromos kapacitás – az engedélyeztetés műszaki feltételei készen állnak.



Amit a vevőnek tudnia kell

TULAJDONI ÁLLAPOT

Tehermentes, per-, teher- és igénymentes.

RENDELTETÉS

Bejegyzett étterem rendeltetés — nem kell funkcióváltást kérni.

MŰKÖDÉSI ENGEDÉLY

Személyhez kötött; az új üzemeltetőnek magának kell megszereznie. A műszaki feltételek adottak.

MŰEMLÉKI VÉDELEM

Az épület védett; a belső átalakítás egyeztetéshez kötött, a jelenlegi állapot engedélyezett.

BIRTOKBAADÁS

Megállapodás szerint, a teljes berendezéssel együtt.

ADÁSVÉTEL

Ügyvéd által ellenjegyzett szerződéssel, foglalóval.



KÖVETKEZŐ LÉPÉS

Nézz meg élőben – a hely magát adja el.

Helyszíni bejárást hétköznapi és hétvégén is tudunk biztosítani, előzetes egyeztetéssel. A tételes berendezési lista, a kiviteli tervek és a tulajdoni lap a személyes egyeztetést követően megtekinthető.



HOME
ADVANCE

IRÁNYÁR — AZ INGATLAN ÉS A TELJES BERENDEZÉS

280 000 000 Ft

≈ 795 000 EUR

A jelen anyag tájékoztató jellegű, nem minősül ajánlattételnek. A közölt adatok a tulajdonosi adatszolgáltatáson és nyilvános forrásokon alapulnak; az irányár és a műszaki tartalom változtatásának jogát fenntartjuk. Utolsó frissítés: 2026. augusztus 30.

HOMEADVANCE

Némethy Zsófia

+36 70 625 4803

info@homeadvance.hu

homeadvance.hu