

HOME
ADVANCE

销售资料 · 2026年8月30日

卡津齐街 — 交钥匙餐厅与酒吧

布达佩斯第七区 · 117 平方米 · 含全套装修与设备

指导价 — 房产及全套装修设备

280,000,000 福林

≈ 795,000 欧元

Zsófia Némethy

+36 70 625 4803

info@homeadvance.hu

homeadvance.hu

交钥匙 — 从门把手到咖啡机

房产位于布达佩斯客流量最大的餐饮街区，卡津齐街步行段，面积 117 平方米，产权登记用途为餐厅，连同全套装修与设备一并出售，无任何权利负担。这不是一个待建项目，而是一处已完工的营业场所：除营业许可外，接手者无需再做任何事。

117 m²

使用面积

3 × 164 A

电力容量

509

设备清单条目

1895

建筑落成年份

- 登记用途为餐厅，配备完整的热厨房与独立酒吧区，两者可分开运营。
- 机电系统全面翻新：三菱 Zubadan 热泵、VTS 空气处理机组、已安装空调设备。
- 售价含全套装修：家具、厨房设备、酒吧设备，以及音响与灯光系统。
- 产权无负担、无诉讼、无第三方主张；建筑为受保护的历史建筑。



位于卡津齐街的步行段



房产所在的卡津齐街路段自 2025 年 6 月 20 日起成为步行街：禁止机动车通行，仅供行人与自行车通行。

对餐厅而言这意味着四点：更多的行人视线、更醒目的入口、更大的露台潜力，以及更安静的用餐体验。

Szimpla Kert 酒吧距此 100–150 米，Gozsdu 庭院仅几步之遥。该街区是布达佩斯餐饮业最密集的地段，全年客流稳定可预期。

地址	布达佩斯第七区，卡津齐街
楼层	地下一层，独立临街入口
步行街	自 2025 年 6 月 20 日起
周边	Szimpla Kert、Gozsdu 庭院、Király 街

两个独立区域，多种氛围

主用餐区以砖砌拱形天花板、手绘墙面与丝绒座椅为特征。后区可单独分隔使用：用于私人聚会、私宴，或以独立概念运营。

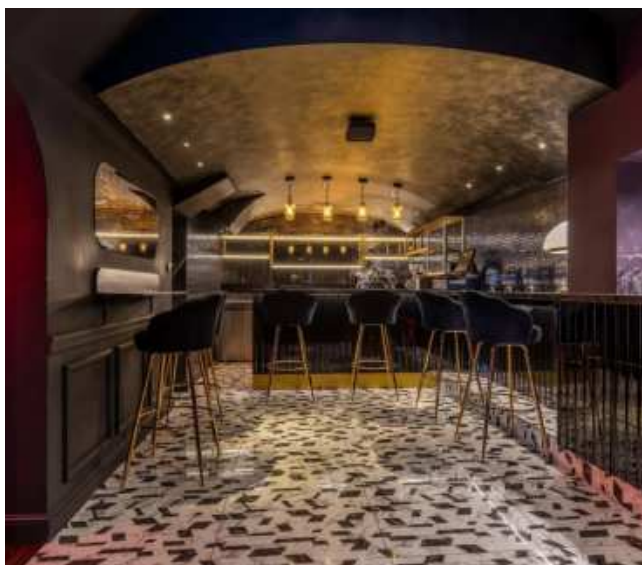
室内采用定制照明、大理石纹理的设计洗手间以及全屋定制木作，并将按照图中所示状态交付。



独立酒吧区，配备高端咖啡机

吧台可同时服务主区与后区，并可独立于厨房运营 —— 白天作咖啡馆，晚上作鸡尾酒吧。

酒吧区连同全套设备、制冷设施、玻璃器皿储藏与一台高端咖啡机一并出售。



按规范建造的热厨房

热厨房的每一处均按规范施工：排烟、洗涤、冷藏与冷冻能力、备餐区与储藏间。

后勤区域 —— 员工更衣室、洗碗间、垃圾存放间与机房 —— 与用餐区完全分隔。



醒目的入口，设计感洗手间

自街面有独立且醒目的入口，经楼梯进入用餐区。洗手间采用大理石纹理饰面与定制照明。



数据表与平面图

使用面积	117 m ²
登记用途	餐厅
位置	地下一层，步行街段
建成年份	1895
历史建筑保护	是
能效等级	C
电力容量	3×164 A
供暖与制冷	三菱 Zubadan 热泵
空调	已安装空调设备
通风	VTS 空气处理机组
给排水	已翻新
权利负担	无



平面图显示的是设计范围。产权证登记的正式面积为 117 平方米。



不只是空间 —— 而是一处可运营的场所

指导价包含房产以及全套装修与设备。设备清单共 509 项，在确认买方意向后可完整提供。

室内

家具、软包座椅、餐桌、座椅、定制木作、装饰

厨房设备

热厨房生产线、冷藏与冷冻设备、备餐区、洗碗间、餐具与器皿

酒吧

全套配置吧台、制冷设备、玻璃器皿、高端咖啡机

音响与灯光

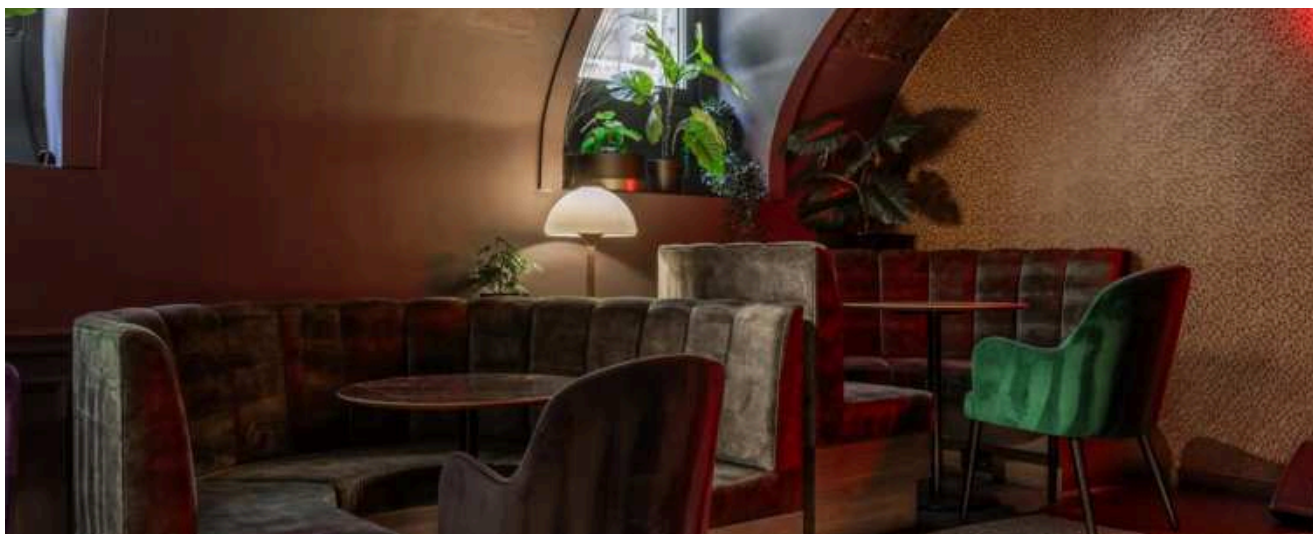
内置音响系统、舞台与空间照明、控制设备

机电系统

热泵供暖制冷、空气处理机组、空调设备、排烟系统

文件资料

施工图纸、机电文件、509 项设备清单



为何此刻是进入这一街区的好时机

01

供给收缩，营业额上升

2025 年底匈牙利共有 41,852 家餐饮场所，较上年减少 4.0%；布达佩斯为 8,786 家，减少 2.2%。与此同时餐饮业营业额实际增长：2025 年增长 0.7%，2026 年上半年增长 1.5%。更少的场所分享正在增长的需求。

匈牙利中央统计局（KSH）；MVI 行业报告，2026

02

利率与收益率下行

匈牙利央行基准利率为 5.50% —— 今年第四次下调 —— 通胀率为 1.2%。布达佩斯核心街铺的优质收益率在一年内由 7.00% 收窄至 6.25%，指向资产价值上行。

MNB，2026 年 8 月 26 日；KSH，2026 年 7 月；CUSHMAN & WAKEFIELD，2026 上半年

03

布达佩斯旅游创历史新高

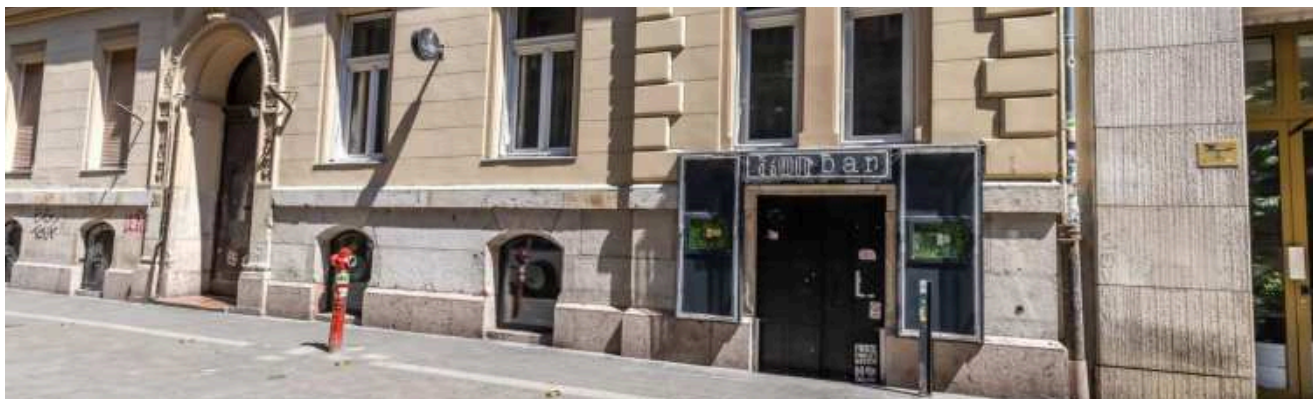
2025 年布达佩斯商业住宿设施共录得 1,163 万间夜，较上年增长 7.0%，其中 84.6% 为境外客人。2026 年上半年为 556 万间夜，同比增长 7.4%。

KSH；2026 年数据为初步数据

04

营业许可属于经营者

每一位新经营者须自行申领营业许可。随房产一并获得的是：登记为餐厅的用途、已建成的热厨房与独立酒吧区、现代通风系统与工业级电力容量 —— 取得许可所需的技术条件均已具备。



买方需要了解的事项

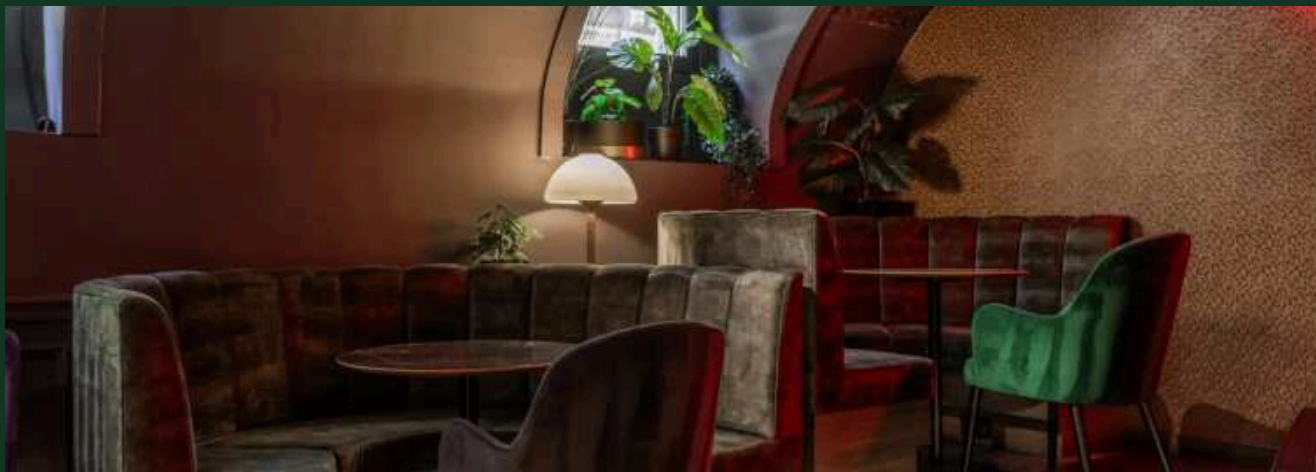
产权状况	无负担、无诉讼、无第三方主张。
用途	已登记为餐厅用途 —— 无需申请变更用途。
营业许可	与经营者个人绑定；新经营者须自行申领。技术条件已具备。
历史建筑保护	建筑受保护；内部改造须经协商，现状已获批准。
交付	按协议交付，含全套装修设备。
交易方式	由律师副署的买卖合同，支付定金。



下一步

请实地看房 —— 这个空间会自己说话。

工作日与周末均可预约看房。设备明细清单、施工图纸与产权证可在面谈后查阅。



HOME
ADVANCE

指导价 — 房产及全套装修设备

280,000,000 福林

≈ 795,000 欧元

HOMEADVANCE

Zsófia Némethy

+36 70 625 4803

info@homeadvance.hu

homeadvance.hu

本资料仅供参考，不构成要约。所载信息基于业主提供的数据与公开来源；指导价与技术内容保留变更权利。最后更新：2026年8月30日。