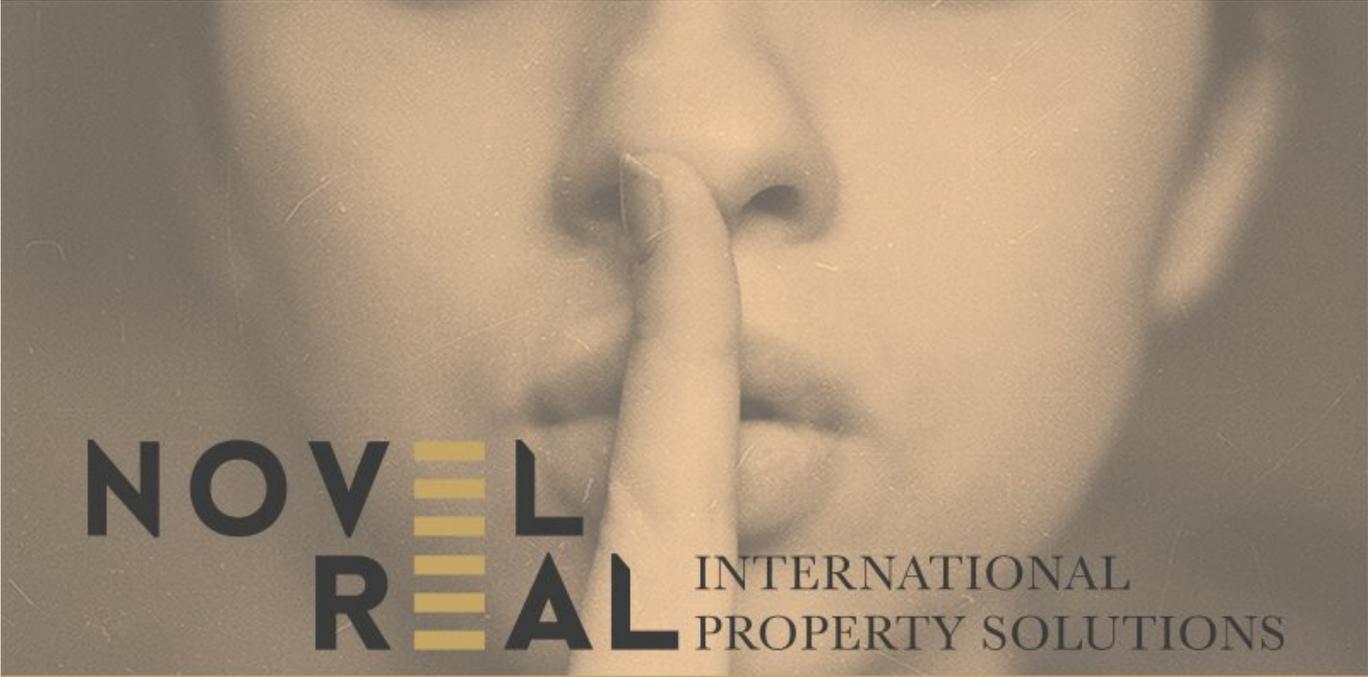


## Restaurant-Büro- Ordination Gewerbeobjekt!



**NOVEL REAL** INTERNATIONAL  
PROPERTY SOLUTIONS

Wir bitten Sie, den Wunsch unseres Kunden nach Diskretion zu honorieren und lassen Ihnen gerne alle benötigten Unterlagen auf Anfrage zu kommen.

**NOVEL REAL**

**Objektnummer: 5457**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 132,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	3.990.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	13.300,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	558,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



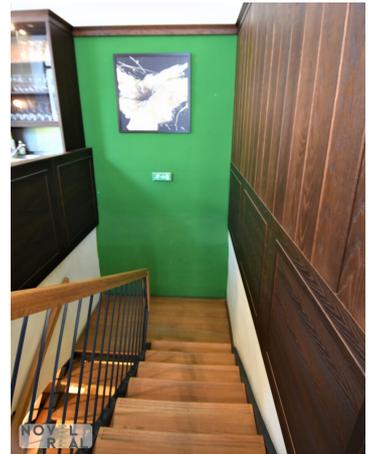
**Tarik Canakli**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 664 5181136  
H +43 664 5181136  
F +43 1 3614014-11





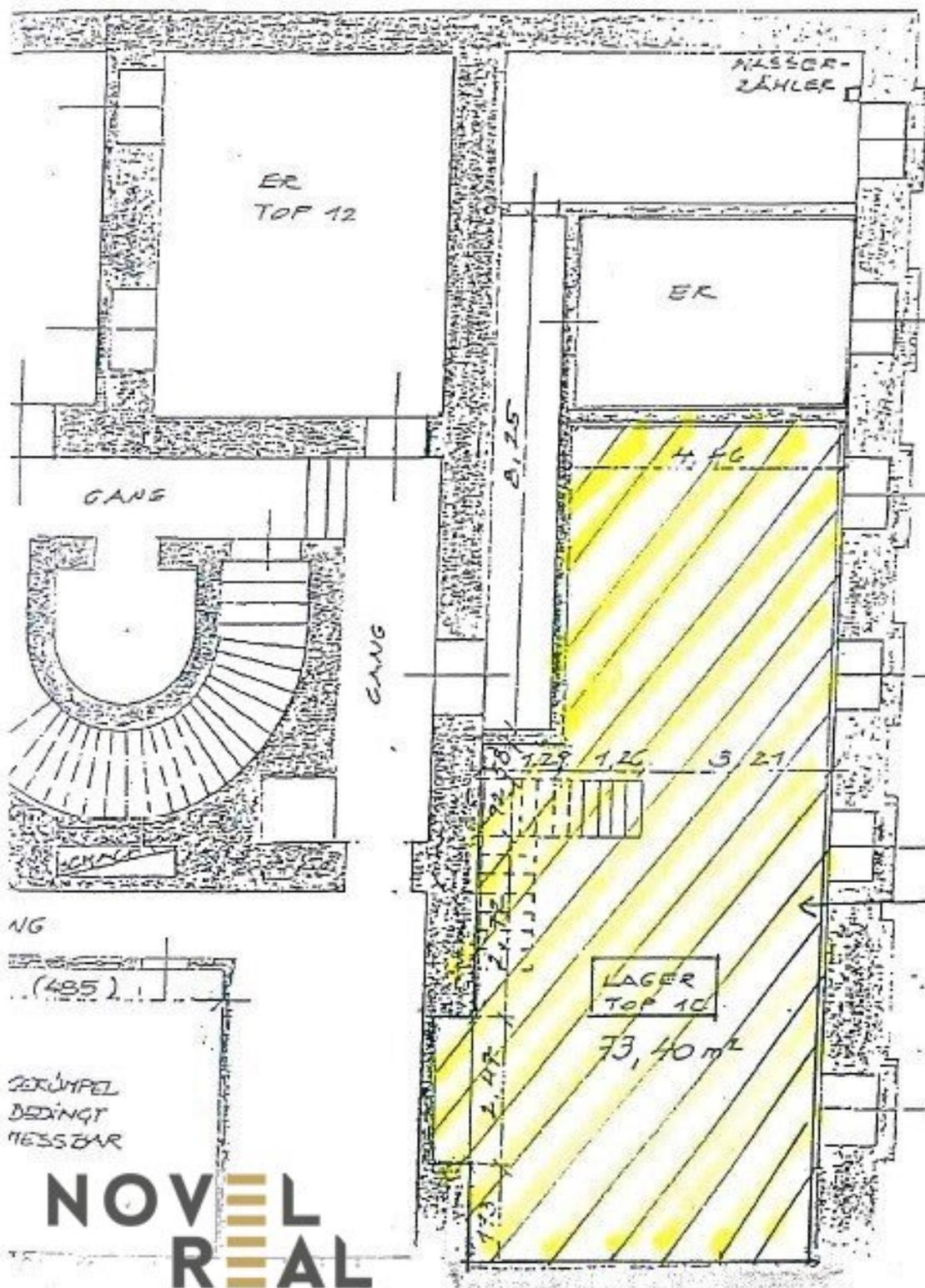








# KELLERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## BESCHREIBUNG

Das repräsentative **Geschäftslokal in einer hervorragenden Ecklage** verfügt über eine bemerkenswerte **Raumhöhe von ca. 6 Metern** sowie über **7 überdimensional große Auslagenfenster**. Durch eine geschickte Raumaufteilung könnte man noch ein zusätzliches Geschoss gewinnen.

Das Restaurant ist vollständig ausgestattet und betriebsbereit.

Eine komplette Kücheneinrichtung, Bar, große Lüftungsanlage, Möblierung und Lager verfügbar.

Der Gastbereich erstreckt sich über zwei Ebenen (**EG & UG**) und bietet ein gepflegtes und stylisches Ambiente in ansprechender Umgebung.

Im Sommer lädt ein schöner **Gastgarten mit ca. 40 Sitzplätzen** an der Lokalfront zum Verweilen ein.

Im Untergeschoss befinden sich neben dem wunderschönen Gewölbe eine gediegene Raucherlounge sowie ein Lagerraum, wo ausreichend Abstellplatz für Getränke vorhanden ist.

Im Zwischengeschoss befinden sich ein Personalraum, ein Lager sowie ein Büro. Das Lokal verfügt über 2 WC Anlagen - eine im Erdgeschoss und eine zweite im Untergeschoss.

In das Restaurant führen 3 Eingänge: zwei für Gäste und einer für Lieferanten.

Das Geschäftslokal bietet mit seiner begehrten Lage, dem Grundriss sowie allen Gegebenheiten eine langfristige und sichere Investition zu einem Top Preis-Leistungsverhältnis.

Durch die **begehrte Lage**, den **ansprechende Grundriss** sowie alle weiteren Gegebenheiten **bietet dieses Geschäftslokal** auch als **Büro oder Ordinations** sehr gut an.

**Für einen Besichtigungstermin oder nähere Infos kontaktieren Sie noch heute Herrn Tarik Canakli unter der Telefon Nr. +43 664 518 11 36**

## LAGE

**Das attraktive Ecklokal befindet sich in bester Innenstadtlage und überzeugt durch seine hohen Räume und großen Auslagenfenster.** OPEC, Juridicum, Hauptuniversität sowie eine Vielzahl an Kanzleien, Ordinationen, Büros und exklusive Wohnresidenzen befinden sich nebst den Stationen der U-Bahn-Linien U2 und U4 und den Linien 1 und D der Ringstraßenbahn in unmittelbarer Nähe.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap