

## Lokalität mit einzigartigem Blick über Wien



Hinteransicht: Terrasse mit Restaurant

**Objektnummer: 5047**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	700,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.950,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.950,00 €
<b>USt.:</b>	390,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.020,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Pia Zobok**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 660 2527118

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



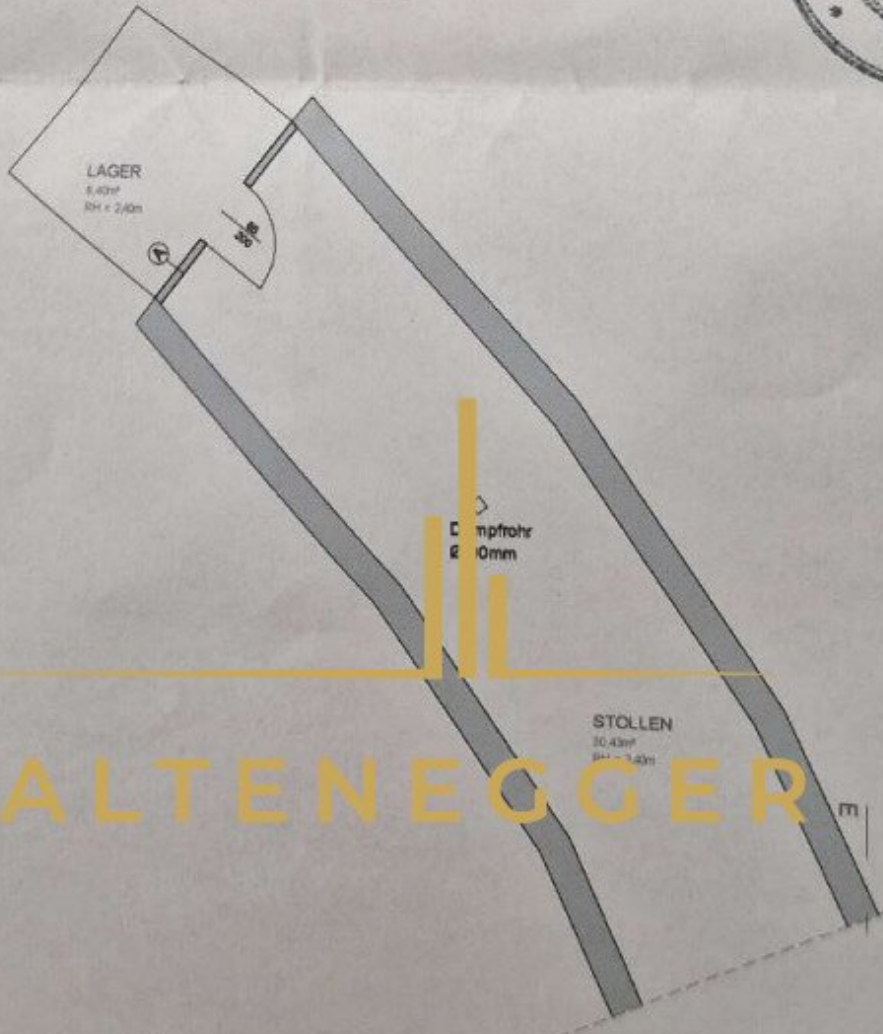












KALTENEGER





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt dieses voll ausgestattete Restaurant in der Stammersdorfer Kellergasse.

**Nutzen Sie die einzigartige Chance und verwirklichen Sie sich Ihren Traum als Gastronom\*in in einer der schönsten und beliebtesten Lagen des 21. Bezirks!**

Kunden genießen das Ambiente im gemütlich eingerichteten Gastraum und die Atmosphäre im Gastgarten mit atemberaubendem Ausblick über Wien.

**Raumaufteilung: -Grundrissplan liegt bei**

**Obergeschoss:**

- Gastraum mit 35 Verabreichungsplätzen
- Schank + Küche
- Gang

+ Ausgang in den Gastgarten + die große angrenzende Grünfläche

**Erdgeschoss:**

- Gang
- ebenerdiger Eingang ins Restaurant
- Lager (inklusive Tiefkühltruhe + 2 große Kühlschränke)
- Mitarbeitertoilette (inklusive Reinigungsdosieranlage) + Handwaschbecken

**Untergeschoss:**

- Gastraum mit 20 Verabreichungsplätzen
- Zugang zur Kellerröhre + 2. Lager (inklusive Tiefkühltruhe)
- Kunden-WC mit Handwaschbecken (Damen: 1 Toilette, Herren: 1 Toilette + 1 Pissoir)

#### **Kellerröhre:**

- Möglichkeit der Bewilligung von 15 weiteren Verabreichungsplätzen
- Zugang zum 2. Lager

#### **Ausstattung Schank:**

- Kühlpult mit 4 Fächern inklusive Bier-, und Zapfkühlschrank
- Bier- und Sodazapfanlage
- Gläsergeschirrspüler
- Kaffeefullautomat

+ Ausgang zu einem zusätzlichen Lager (inklusive 1 großen Gefrierschrank + 2 großen Kühlschränken)

#### **Ausstattung Küche:**

- Konvektomat (Dampfbackofen)
- Abwasch mit 2 Becken

- Backrohr
- Eiswürfelmaschine
- Doppelfritteuse
- Geschirrspüler
- 2 Induktionsplatten
- Mikrowelle
- Kühlschrank
- Salamander

**Highlights:**

- Blick über die Weinberge + Wien
- TOP Lage
- Wohlfühlatmosphäre
- Gastraum im OG mit 35 Verabreichungsplätzen
- Gastraum im UG mit 20 Verabreichungsplätzen
- Gastgarten mit ca. 60 Verabreichungsplätzen

- große Gartenfläche
- getrennte Toiletten + Mitarbeitertoilette
- möbliert
- Kellerröhre - Möglichkeit der Bewilligung von 15 weiteren Verabreichungsplätzen
- 2 Lager
- aufrechte Betriebsanlagengenehmigung mit voller Restaurantkonzession
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnungsanlage

**Mietpreis:** 1.950,00 € + 20 % = 2.340,00 €

**Mietdauer:** unbefristet

**Kautio:** 6 Bruttomonatsmieten

**Investitionsbeitrag:** 15.000,00 € + 20 % USt.

Die Kosten für den Müll, das Wasser und das Gas sind vom Mieter zu tragen.

Laut Flächenwidmungs-, und Bebauungsplan gilt für das Objekt die Widmung SwwL (Grünland Schutzgebiet: Der **Wald- und Wiesengürtel** ist ausschließlich der **landwirtschaftlichen Nutzung** vorbehalten. Hier sind nur landwirtschaftliche Nutzbauten zulässig, die keine Wohnräume enthalten.)

In den Bebauungsbestimmungen ist weiters vermerkt "**Auf den mit SwwL BB2 bezeichneten Flächen ist die Errichtung von Weinkellern, Buschenschanken und vergleichbaren gastgewerblichen Lokalen zulässig.**"

**Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:** Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer\*in mitgeteilten Informationen.

**Ich freue mich auf eine Besichtigung dieses Objektes mit Ihnen!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.