

## **Raumklang und Gastronomie Vielfalt erleben im Herzen Wiens**



**Objektnummer: 4831**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seitenstettengasse
Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	236,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	59,00 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	177,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 166,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,94
Kaltmiete (netto)	6.140,90 €
Kaltmiete	6.957,76 €
Betriebskosten:	446,04 €
USt.:	1.391,55 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elza Hallett**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien



## Objektbeschreibung

Willkommen im Herzen von Wien, wo sich Tradition und Moderne vereinen und eine pulsierende Stadt voller Leben und kultureller Vielfalt entsteht. Inmitten dieses lebendigen Treibens befindet sich eine einzigartige Immobilie, die perfekt für Ihr Gastgewerbe oder Gastronomie/Restaurant geeignet ist.

Eine Bar im Bermudadreieck in Wien mit einer Fläche von 236 m<sup>2</sup> bietet zwei Gasträume mit insgesamt 100 Sitzplätzen. Zusätzlich steht ein bewilligter Schanigarten mit 75 m<sup>2</sup> in der Fußgängerzone bei der Ruprechtskirche zur Verfügung.

Die Bar ist mit einer Lüftungsanlage in der Küche, einer Klimaanlage und einer neuen Musikanlage (90 dB) ausgestattet. Dank der präzisen Akustikberechnung und Planung sowie der Fertigung und Montage durch Hutter Acustix wurde das Kellergewölbe sowohl optisch als auch klanglich zu einem Highlight in Wien gestaltet. Eine flächendeckende, exklusive akustisch wirksame Deckenverkleidung sorgt für eine angenehme Klangatmosphäre, die das stilvolle Interieur ergänzt. So können Sie sich auf das Wichtigste konzentrieren: Ihre Gäste und Ihr Konzept.

Ein weiteres Highlight ist das integrierte Sound- und Lichtsystem, das bequem per Handy bedient werden kann und für unterschiedliche Stimmungen im Lokal sorgt.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und werden Sie Teil des pulsierenden Lebens von Wien. Starten Sie Ihr eigenes Gastgewerbe in dieser erstklassigen Immobilie im Herzen der Stadt. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem Vorhaben zu unterstützen und Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie näher zu bringen. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

*Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)*

Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns seitens Eigentümer:in und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.

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.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap