

**Traumhafte Bar in zentraler Lage - perfekt für ein  
erfolgreiches Gastgewerbe in Wien!**



**Objektnummer: 5823**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Gastgewerbe           |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1030 Wien, Landstraße |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.500,00 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.500,00 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

4 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

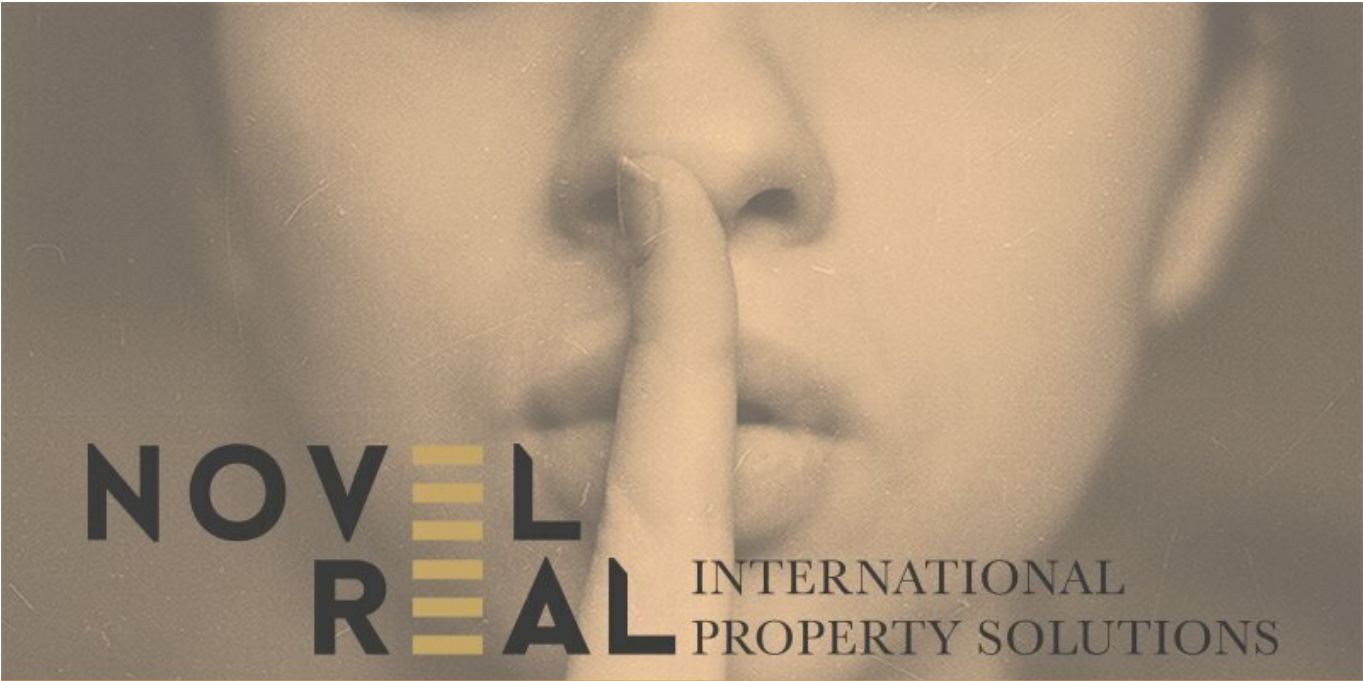


### **Tarik Canakli**

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

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

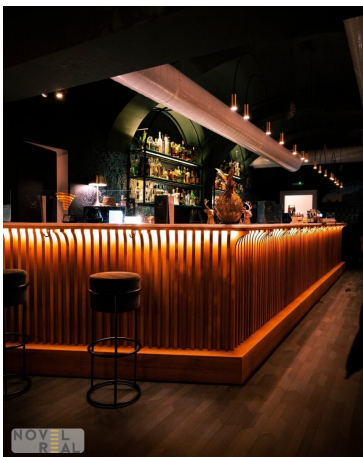
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

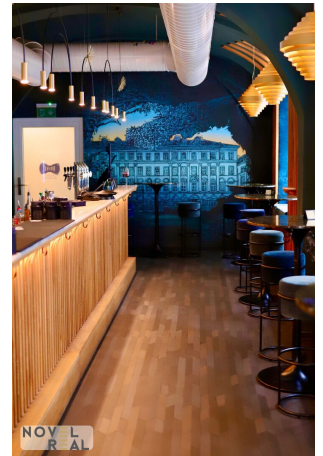


# NOVEL REAL

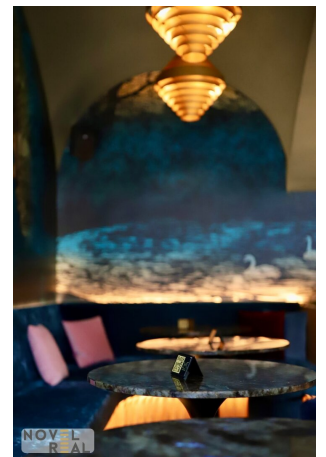
INTERNATIONAL  
PROPERTY SOLUTIONS

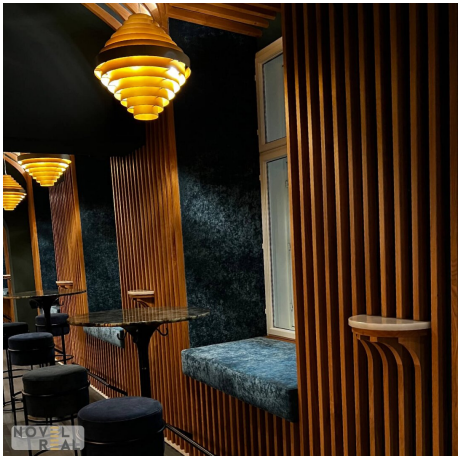
Wir bitten Sie, den Wunsch unseres Kunden nach Diskretion zu  
NOVEL REAL akzeptieren und lassen Ihnen gerne alle benötigten Unterlagen  
auf Anfrage zu kommen.











# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Diese attraktive Cocktailbar in ausgezeichneter Lage im 3. Bezirk, direkt beim Stadtpark und nahe der Grenze zum 1. Bezirk, bietet eine hervorragende Gelegenheit für Gastronomen, ein etabliertes Lokal zu übernehmen. Mit ihrem charmanten Ambiente und ihrer kompletten Ausstattung lädt die Bar sofort zum Weiterbetrieb ein.

## Ausstattung und Kapazitäten:

- **Sitzplätze innen:** 45 Personen
- **Schanigarten:** 15 Sitzplätze, ideal für Sommerabende und Außenbewirtung
- Vollständig eingerichtet und betriebsbereit – vom Mobiliar bis zur Technik ist alles vorhanden
- **Bestehende Betriebsanlagengenehmigung**, wodurch ein nahtloser Übergang gewährleistet ist

## Öffnungszeiten:

- Genehmigte Öffnungszeiten bis **04:00 Uhr morgens** – perfekt für das Nachtleben in der Innenstadt

## Konditionen:

- **Monatliche Miete:** € 2.500, - netto + 5% von Netto Umsatz
- **Kaution:** 6 BMM

- **Mietvertrag:** 5 Jahre + Option auf Verlängerung um weitere 5 Jahre
- **Provision:** 4 BMM

### **Besonderheiten:**

Die Bar besticht durch ihre außergewöhnliche Lage in einem stark frequentierten Gebiet, das sowohl Einheimische als auch Touristen anzieht. Der nahegelegene Stadtpark und die Nähe zum 1. Bezirk garantieren eine hohe Sichtbarkeit und ein zahlungskräftiges Publikum.

### **Fazit:**

Diese Cocktailbar bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein Lokal in einer der besten Lagen Wiens zu übernehmen. Ob als neuer Treffpunkt für Nachtschwärmer oder als stilvolles Gastronomiekonzept – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

### **Kontakt:**

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

*\*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 Mieter 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.*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**



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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap