

**Gastronomie-Lokal - perfekt - Infos anfordern!**



Erfolgreich in Wien!

**Objektnummer: 25682**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reinprechtsdorfer Straße 74
Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	145,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	245,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	100,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	159,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,33
Kaltmiete (netto)	4.050,00 €
Kaltmiete	4.583,30 €
Miete / m <sup>2</sup>	24,48 €
Betriebskosten:	533,30 €
USt.:	916,66 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



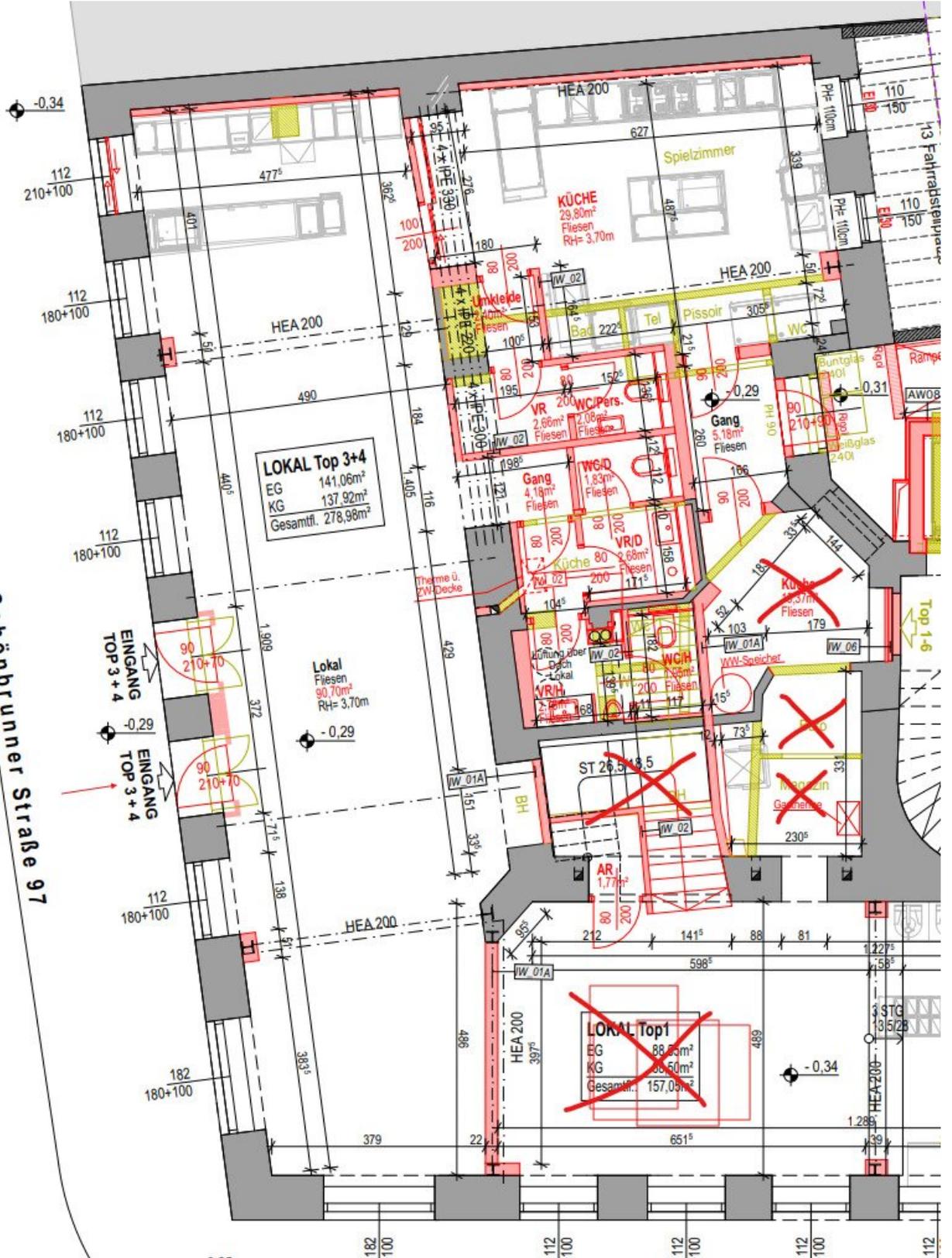
**Wolfgang Glaser**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Schottenring 16





Schönbrunner Straße 97



# Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses perfekte Gastronomielokal in erstklassiger Lage von Wien anzubieten.

Gelegen an der Ecke Schönbrunner Straße und Reinprechtsdorfer Straße, profitiert dieses Lokal von einer lebendigen Umgebung und einer hohen Sichtbarkeit in einem der charmantesten Bezirke der Stadt.

## Kurzbeschreibung

Erstbezug nach umfassender Sanierung in einer eleganten Jahrhundertwende-Liegenschaft an der belebten Reinprechtsdorfer Straße/Ecke Schönbrunner Straße.

Voll ausgestattetes Gastronomielokal mit gültiger Betriebsanlagengenehmigung – perfekt für Ihr neues Restaurant- oder Cafékonzept.

- **Gesamtfläche:** ca. 251 m<sup>2</sup>
- **Erdgeschoss (Gastraum):** ca. 141 m<sup>2</sup> mit 47 Verabreichungsplätzen (laut Betriebsanlagengenehmigung)
- **Keller (Lager):** ca. 110 m<sup>2</sup> – ideal für Vorräte, Mobiliar, Kühlzellen o. Ä.
- **Erstbezug:** Komplett sanierte Räumlichkeiten mit modernem Ausbau (neuwertig)
- **Genehmigung:** Vorhandene Betriebsanlagengenehmigung für Gastronomiebetrieb
- **Lage:** Hohe Fußgängerfrequenz und sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

## Ausstattungsmerkmale

- **Hochwertige Materialien** in Böden, Wandverkleidungen und Gastraummobiliar
- **Moderne Lichtkonzepte** mit stimmungsvollem Ambientelicht
- **Vollausgestattete Küche** (optional – kann auf Wunsch übergeben werden)
- **Sanitärbereiche** zeitgemäß saniert und barrierearm geplant

- **Klimatisierung** und Lüftungsanlage gemäß neuester Standards

## Lage und Umfeld

Das Lokal befindet sich in einer der gastronomisch attraktivsten Gegenden Wiens.

Die Reinprechtsdorfer Straße bietet:

- **Beste Erreichbarkeit:** U-Bahn, Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe
- **Hohe Frequenz:** Geschäfte, Büros und Wohneinheiten sorgen für konstantes Laufpublikum.
- **Vielfältiges Nachbarschaftsangebot:** Shopping, Kultur und Freizeitaktivitäten um die Ecke

## Ihr Vorteil

**Sofortiger Start ohne langwierige Genehmigungsverfahren** – schließen Sie auf und legen Sie direkt los!

Profitieren Sie von einem schlüsselfertigen Objekt, das keine Wünsche offenlässt und Ihrem Gastronomiekonzept optimale Voraussetzungen bietet.

Ablöse nur 150.000,- Euro

## Kontakt

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Telefon: 0664/12 24 48 0

Jetzt weitere Infos einholen!

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

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <200m

Klinik <550m

Krankenhaus <600m

**Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <250m

Universität <825m

Höhere Schule <625m

**Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <325m

Bank <275m

Post <325m

Polizei <475m

**Verkehr**

Bus <25m

U-Bahn <75m

Straßenbahn <700m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <3.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap