

ZENTRUMSNAHES STREETFOOD-LOKAL am GÜRTEL



Objektnummer: 1885/60

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Nutzfläche:	65,00 m ²
Gesamtfläche:	65,00 m ²
Verkaufsfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	F 212,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,71
Kaltmiete (netto)	2.400,00 €
Kaltmiete	2.500,00 €
USt.:	480,00 €
Provisionsangabe:	

7.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



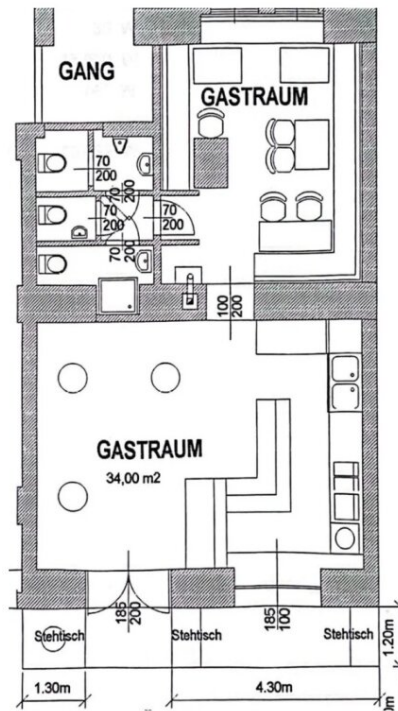
Raffael Rosenmaier, MSc

TREUWERT GmbH
Seidengasse 32 / 3 / 40
1070 Wien

T +43 664 4621792
H +43 664 4621792







TREUWERT
Immobilien

Objektbeschreibung

Gastrolokal mit Potenzial am Gürtel – betriebsbereit und perfekt für Take-Away & Lieferung

In hochfrequentierter Lage am **Hernalser Gürtel 39** kommt ein **komplett eingerichtetes Gastronomielokal mit ca. 65 m² Nutzfläche** zur Pacht. Die Lage, nur wenige Schritte von der nächsten U-Bahn-Station entfernt, macht dieses Objekt besonders attraktiv für Konzepte im Bereich **Take-Away, Delivery oder kleine Gastronomieformate**.

Das Lokal ist sofort betriebsbereit, aktuell auf österreichische (Vorarlberger) Küche ausgerichtet und verfügt über eine aufrechte Betriebsanlagengenehmigung – der Übergang kann somit **nahtlos erfolgen**.

Was dieses Lokal hat, was andere nicht haben

- **Sofort betriebsbereit** – Küche, Möblierung, Ausstattung vorhanden
- **Lage direkt am Gürtel** – mit hoher Frequenz & Sichtbarkeit
- **Ideal für Take-Away & Lieferservice**
- **Aufrechte Betriebsanlagengenehmigung** – ohne lange Behördenwege
- **Nur wenige Meter zur nächsten U-Bahn-Station**
- **Pachtvertrag mit Verlängerungsoption (5 + 3 Jahre)**
- **Gas und Starkstrom vorhanden**
- **Keller als zusätzlicher Lager- und Stauraum**

Raumaufteilung & Ausstattung:

Das Lokal gliedert sich in zwei Gasträume mit insgesamt ca. **25 Sitzplätzen**, einen voll ausgestatteten Küchenbereich mit Bar, Technik und Kühlgeräten sowie sanitäre Anlagen. Der Gästebereich ist freundlich gestaltet und lässt sich auf ein modernes Gastro-Konzept problemlos adaptieren. Besonders hervorzuheben ist auch der **praktische Thekenbereich mit direkter Sichtverbindung zur Küche** – ideal für Take-Away oder Front-Cooking.

Lage & Erreichbarkeit:

Die Frequenzlage am **Hernalser Gürtel** zählt zu den klassischen Hotspots für urbane Gastroformate in Wien. Die Nähe zur U6 und zahlreichen Straßenbahnlinien garantiert eine **hervorragende Erreichbarkeit für Kunden und Lieferdienste**.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist urban, dicht besiedelt und besteht aus Wohnhäusern, Büros und Lokalen – **ein ideales Umfeld für moderne Gastronomiekonzepte**.

Pachtkonditionen & Eckdaten:

- **Nutzfläche:** ca. 65 m²
- **Mietdauer:** 5 Jahre + 3 Jahre Verlängerungsoption
- **Gesamtpacht:** € 2.400,– / Monat zzgl. 20% USt
- **Kaution:** € 11.400,–
- **Ablöse:** € 20.000,--
- **Sitzplätze im Lokal:** ca. 25
- **Verfügbarkeit:** ab sofort

Ob du ein neues Gastro-Konzept verwirklichen oder ein bereits erfolgreiches Delivery-Modell ausweiten möchtest – **dieses Lokal bietet die perfekte Infrastruktur und Lage**, um sofort durchzustarten.

Jetzt besichtigen, übernehmen – und durchstarten. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin mit Herrn Raffael Rosenmaier, MSc (+43 664 462 1792).

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte und Unterstützung benötigt? Kontaktieren Sie uns gerne – und profitieren Sie dabei von unserer attraktiven Tippgeberprovision!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap