

**Lokal/Kindercafe/Fitness/Büro/Restaurant mit vielseitigem  
Nutzungspotenzial in Top-Lage | URANIA**



**W**  
**WOLKE 7**  
**IMMOBILIEN**

**Objektnummer: 4909**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	395,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.204,09 €
<b>Kaltmiete</b>	3.950,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	745,91 €
<b>USt.:</b>	790,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Daniel Rudiger, MBA MSc**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 664 50 28 005  
H +43 664 50 28 005

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











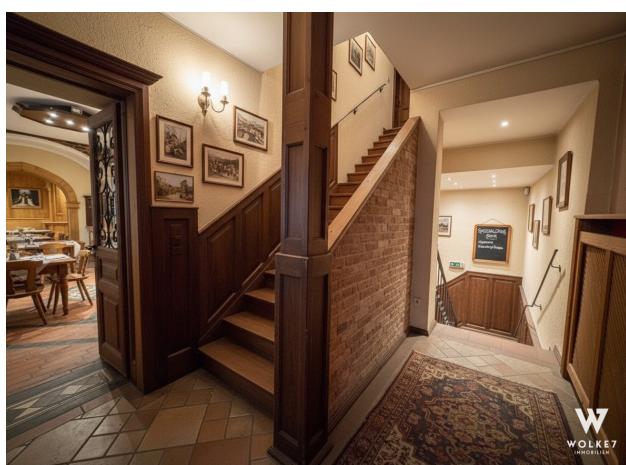






**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN









**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN





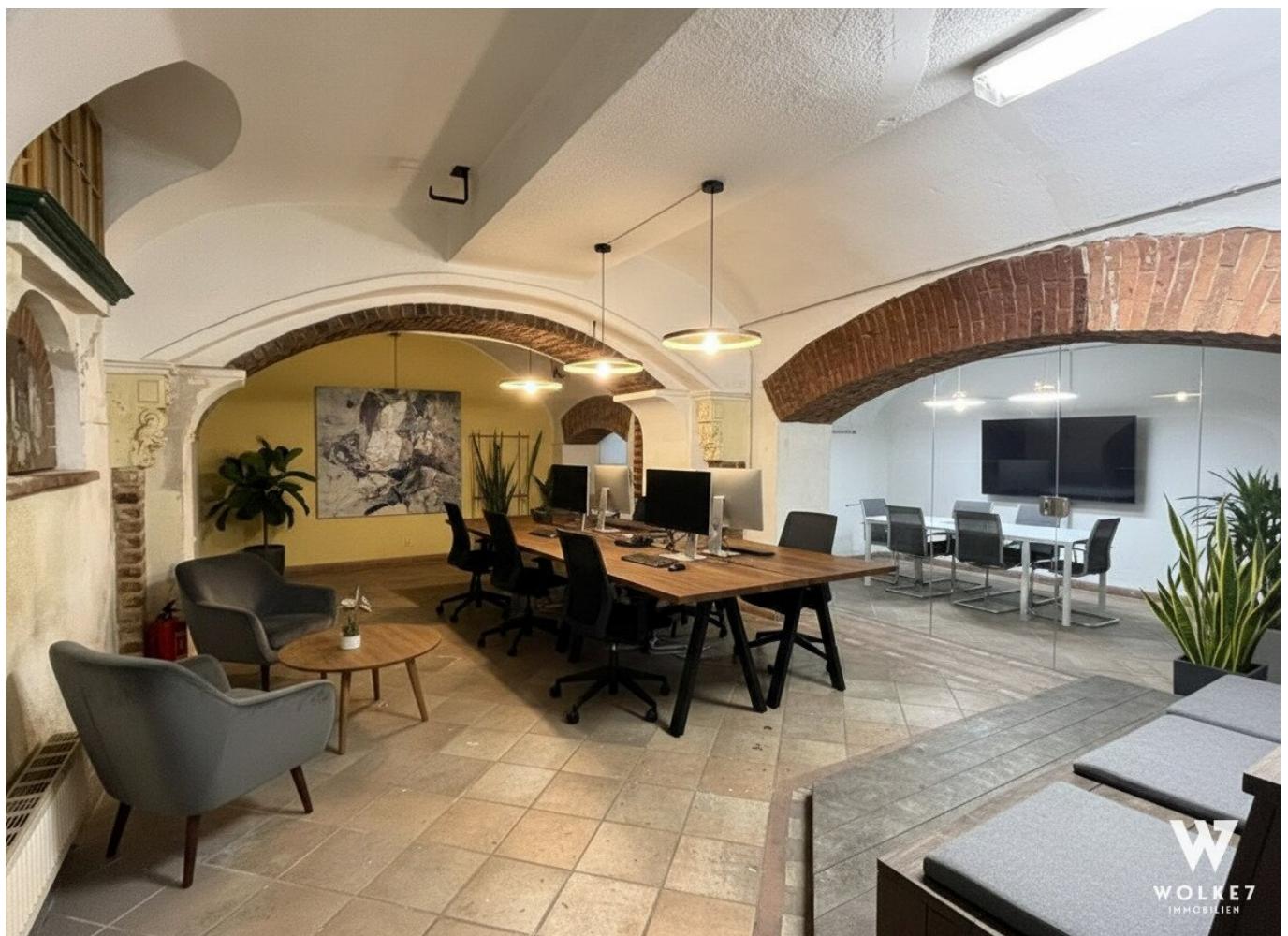
**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN



**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN



**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Diese Gewerbeimmobilie bietet eine ideale Grundlage für alle, die ihre eigenen Ideen verwirklichen möchten. Das Objekt befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eröffnet dadurch **zahlreiche Gestaltungs- und Einrichtungsmöglichkeiten**, um ein individuelles Konzept umzusetzen. Ob **Lokal, (Kinder)-Café, Studio, Atelier, Büro oder Dienstleistungsbetrieb** – die Fläche lässt sich flexibel an unterschiedlichste Nutzungsarten anpassen. Der offene Grundriss ermöglicht eine freie Raumgestaltung, während vorhandene Strukturen als Basis für eine moderne oder auch kreative Neugestaltung dienen können.

Gerade für Betreiber:innen, die ihr eigenes Konzept umsetzen möchten, bietet dieses Objekt ein hohes Entwicklungspotenzial. Gerne stehen wir mit Sanierungspartner zur Seite und erarbeiten gemeinsam mit Ihnen ein Konzept.

Die Gewerbefläche befindet sich in einer urbanen und stark frequentierten Lage zwischen **Urania**, der **Praterstraße** und dem **Donaukanal**. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Gastronomie, Büros, Wohnhäusern und Freizeitangeboten aus und bietet dadurch **hohes Kunden- und Laufpublikum**.

Dank der zentralen Lage ist das Objekt sowohl für Stammkundschaft als auch für spontane Besucher:innen bestens geeignet. Die **öffentliche Verkehrsanbindung** sowie die Nähe zur Wiener Innenstadt machen diesen Standort besonders attraktiv für gastronomische und kreative Nutzungskonzepte.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap