

## **Modernes Gastronomieobjekt in attraktiver Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk**



**Objektnummer: 16259**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	214,52 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	258,32 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.386,19 €
<b>Kaltmiete</b>	4.989,59 €
<b>Betriebskosten:</b>	963,84 €
<b>Heizkosten:</b>	97,66 €
<b>USt.:</b>	870,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

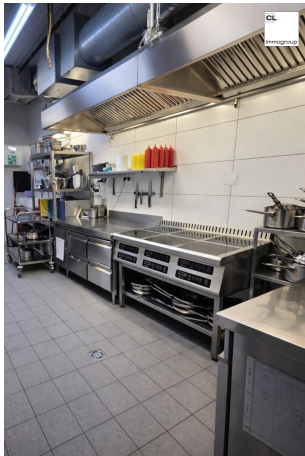
## Ihr Ansprechpartner

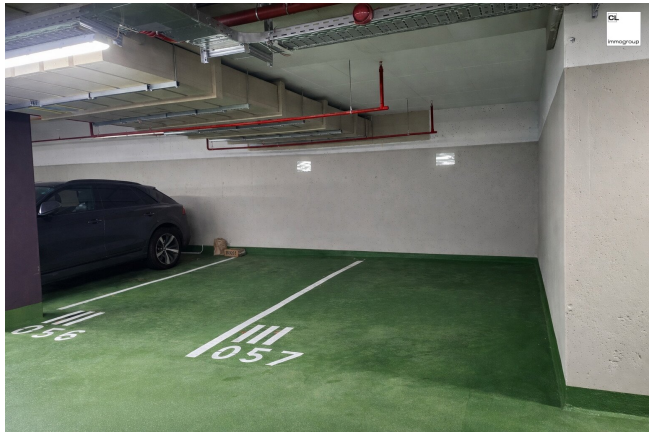
### CL-Team Wien

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12  
5310 Mondsee

T +436607793151

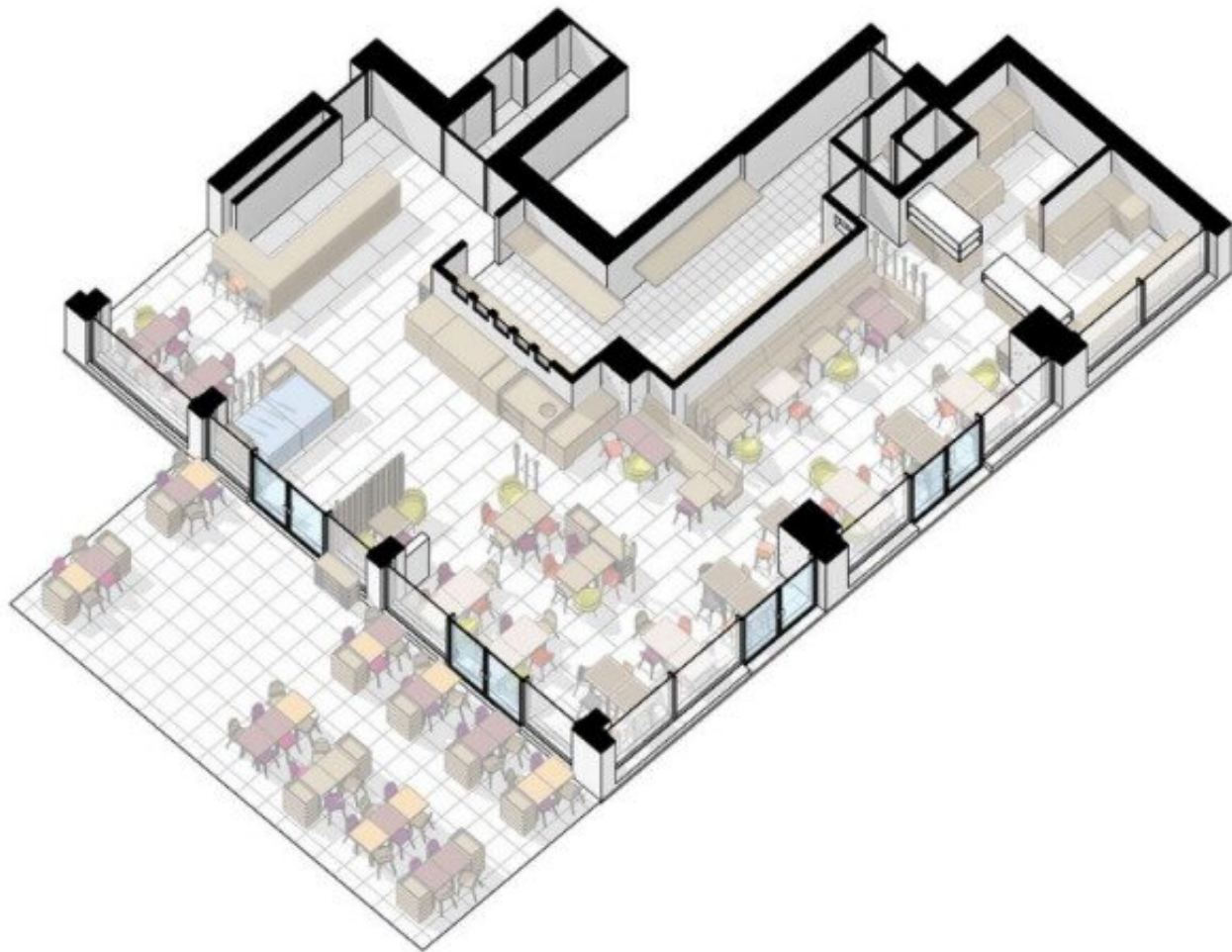
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Zum Vermietung gelangt ein modernes Gastronomieobjekt in attraktiver Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk. Das Objekt befindet sich in einem **neuwertigen Neubau (Baujahr 2021)** und bietet auf rund **215 m<sup>2</sup> Nutzfläche** großzügige, funktional geplante Räumlichkeiten für den gastronomischen Betrieb.

Die Räumlichkeiten überzeugen durch eine **außergewöhnliche Raumhöhe von rund 4 Metern**, die ein offenes und hochwertiges Raumgefühl schafft. Das Objekt präsentiert sich in einem **sehr gepflegten**, neuwertigen Zustand, ist **barrierefrei** ausgeführt und sofort beziehbar.

Ergänzt wird die Innenfläche durch eine **Terrasse mit ca. 58 m<sup>2</sup>**, ausgestattet mit Tischen und ideal nutzbar für den Außenbetrieb. Zusätzlich steht den Mietern eine **weitere Gemeinschaftsterrasse im 30. Stock** zur Verfügung, die frei zugänglich ist und einen **360-Grad-Panoramablick über ganz Wien** bietet – ein besonderes Alleinstellungsmerkmal dieses Objekts.

Das Gastronomielokal kann entweder inklusive bestehendem Konzept oder auch ohne Konzept übernommen werden. Ebenso besteht die Möglichkeit, die Fläche **individuell an ein eigenes gastronomisches Konzept anzupassen**.

**Investitionsablöse auf Anfrage.**

## Nutzung & Ausstattung

- Nutzungsart: Gewerbe
- Objektart: Gastgewerbe / Gastronomie – Restaurant
- Nutzfläche: ca. **212,30 m<sup>2</sup>**
- Terrasse: ca. **58 m<sup>2</sup>**

EG, Lager, ca. 2,40 m<sup>2</sup>: EUR 7,40/m<sup>2</sup>/Monat/netto/Miete (EUR 17,76/Monat/netto)

UG, Lager, ca. 19,00 m<sup>2</sup>: EUR 7,40/m<sup>2</sup>/Monat/netto/Miete (EUR 140,60/Monat/netto)

- Gemeinschaftsterrasse im 30. Stock mit 360°-Blick über Wien
- Raumhöhe: ca. **4 m**
- Baujahr: **2021**
- Hauszustand: **neuwertig**
- Möblierung: **möbliert** (Übernahme optional)
- Barrierefrei
- Beziehbar: **sofort**
- Übernahme mit oder ohne bestehendem Konzept möglich
- Individuelle Adaptierung für eigenes Gastronomiekonzept möglich

**Gesamtmiete/Monat inkl. BK, Heizung, und Ust.: EUR 5.957,26 exkl. Strom**