

**Stilvolles Gastronomiejuwel im Herzen Wiens – gepflegte
Terrasse & edle Ausstattung!**



NOVEL REAL INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS

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



Objektnummer: 6341

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	285,00 m ²
Verkaufsfläche:	160,00 m ²
Terrassen:	1
Keller:	120,00 m ²
Kaltmiete (netto)	5.500,00 €
Kaltmiete	5.500,00 €
USt.:	1.100,00 €
Provisionsangabe:	

4 Bruttomonatsmieten 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

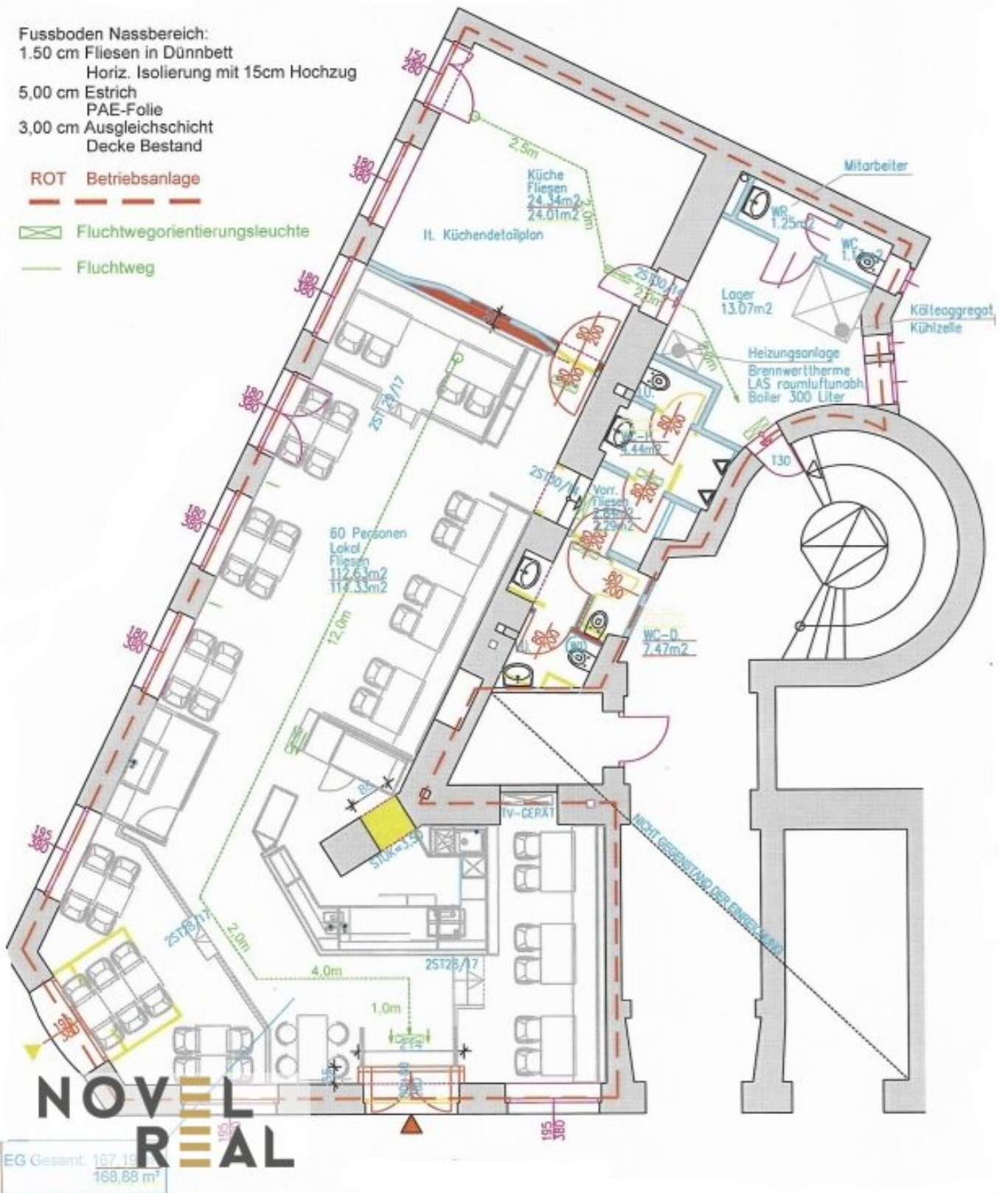


Fussboden Nassbereich:
 1.50 cm Fliesen in Dünnbett
 Horiz. Isolierung mit 15cm Hochzug
 5.00 cm Estrich
 PAE-Folie
 3.00 cm Ausgleichschicht
 Decke Bestand

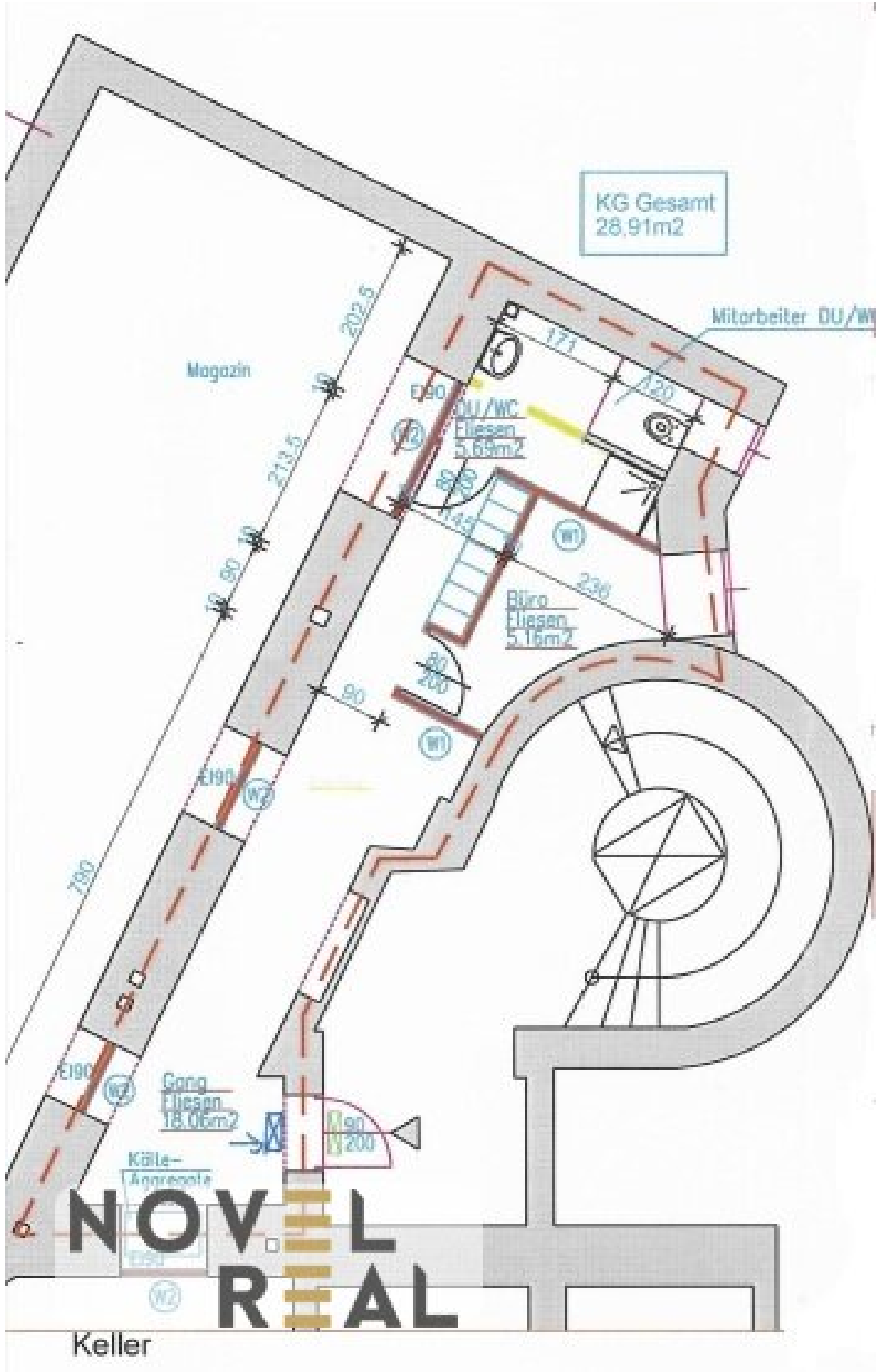
ROT Betriebsanlage

Fluchtwegorientierungsleuchte

Fluchtweg



EG Gesamt: 167,19
 168,89 m²



Objektbeschreibung

BESCHREIBUNG

Zum Übernahme steht ein **hochwertig etabliertes Restaurant** mit noblem, zeitlosem Charakter in attraktiver urbaner Lage. Der Betrieb überzeugt durch seine klare Positionierung im gehobenen Segment sowie durch eine ausgezeichnete technische Ausstattung und großzügige Flächen.

Die Liegenschaft verfügt über eine **Gesamtfläche von ca. 285 m²**, aufgeteilt in:

- **ca. 165 m² Erdgeschoss** (Gastraum, Bar, Küche, Service)
- **ca. 120 m² Keller** (Lager- und Nebenflächen)

Im Innenbereich stehen **rund 65 Sitzplätze** zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch einen **repräsentativen Schanigarten mit ca. 75 Sitzplätzen** und einer Länge von **rund 28 Metern**, der eine hohe Sichtbarkeit und starke Frequenz gewährleistet.

Das Objekt ist **vollständig genehmigt**, verfügt über eine **leistungsstarke Lüftungsanlage**, ist **überdacht, klimatisiert** und wird **über die Lüftung beheizt** – ideal für einen komfortablen Ganzjahresbetrieb.

Die **genehmigten Öffnungszeiten von 06:00 bis 02:00 Uhr** ermöglichen maximale Flexibilität – vom Frühstücks- über Mittags- bis hin zum Abend- und Spätgeschäft.

Der Betrieb ist aktuell **an fünf Tagen pro Woche geöffnet** und bietet somit **zusätzliches Umsatz- und Entwicklungspotenzial**.

Konditionen

- **Miete inkl. Betriebskosten (inkl. Wasser & Müll): € 5.500,-**
- **Ablöse: € 750.000,-**

Dieses Objekt eignet sich ideal für Gastronomen oder Investoren, die ein **sofort betriebsbereites Premium-Restaurant** mit klarer Identität, hoher Sitzplatzkapazität und nachhaltigem Potenzial suchen.

Diskrete Abwicklung – weitere Informationen auf Anfrage.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

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. 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. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herrn Tarik Canakli telefonisch unter **+43 676 3508204** oder per E-Mail: **tc@novel-real.at**

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 <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