

**Im Herzen der Frequenz - Repräsentatives Geschäftslokal
in Toplage der Praterstraße mit großzügiger Raumstruktur
und optimaler Kundenführung**



Objektnummer: 6674/278

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Nutzfläche:	129,38 m²
Zimmer:	5
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 201,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

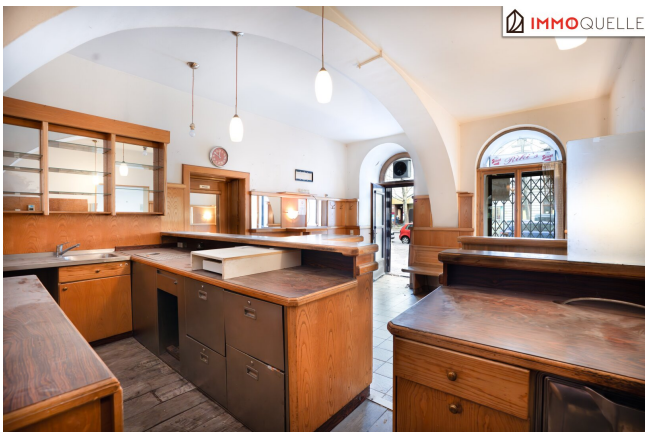


Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

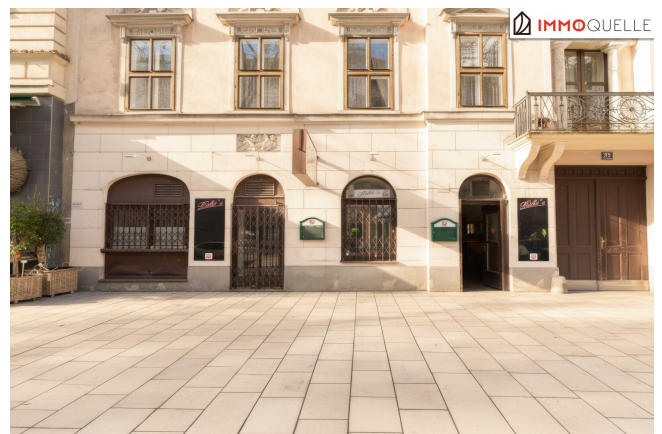
T ?+43 660 6794493?

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

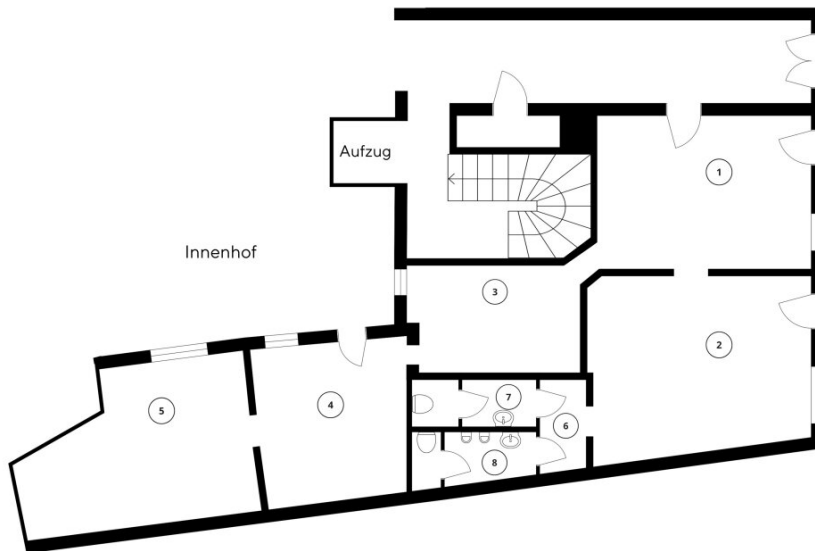








GRUNDRISSPLAN



Im Herzen der Frequenz

Repräsentatives Geschäftslokal in Toplage der Praterstraße mit großzügiger Raumstruktur und optimaler Kundenführung



Adresse: Praterstraße 35, 1020 Wien

01	GASTRAUM	ca. 26,14 m ²
02	GASTRAUM	ca. 28,15 m ²
03	KÜCHE	ca. 15,12 m ²
04	LAGERRAUM	ca. 18,27 m ²
05	LAGERRAUM	ca. 25,91 m ²
06	VR	ca. 2,96 m ²
07	WC FRAUEN	ca. 4,05 m ²
08	WC MÄNNER	ca. 5,01 m ²
09	WC GANG	ca. 1,57 m ²
10	WC GANG	ca. 2,20 m ²

Nutzfläche: ca. 129,38 m²

Die Grundrispläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Februar 2026

Verkauf:



IMMOQUELLE

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Im Herzen der Frequenz

Repräsentatives Geschäftslokal in Toplage der Praterstraße mit großzügiger Raumstruktur und optimaler Kundenführung

Willkommen an einer der bekanntesten Adressen Wiens - der Praterstraße im 2. Bezirk. Eine Lage, die seit jeher für Frequenz, Urbanität und wirtschaftliche Dynamik steht. Genau hier präsentiert sich dieses vielseitige Geschäftslokal mit ca. 129,38 m² Nutzfläche als seltene Gelegenheit für Unternehmer, Investoren oder Marken **mit Anspruch auf Sichtbarkeit und Präsenz.**

Bereits beim ersten Blick auf die Fassade wird klar: Hier trifft klassische Wiener Architektur auf unternehmerisches Potenzial. Die großzügige Straßenfront mit mehreren Zugängen schafft Präsenz und lädt Kunden beinahe ein, einzutreten.

Durchdachte Raumstruktur mit klarer Kundenführung

Das Geschäftslokal gliedert sich in zwei straßenseitige Gasträume mit ca. 26,14 m² und ca. 28,15 m², die gemeinsam einen stimmigen und **gut strukturierbaren Gästebereich** bilden. Die Anordnung entlang der Straßenfront ermöglicht eine flexible Nutzung - etwa für Bar, Sitzbereiche oder unterschiedliche Gästesettings. Vom Gastraum aus führt ein Vorraum zu den getrennten WC-Anlagen für Damen und Herren.

Im hinteren Bereich schließen die funktionalen Nebenflächen an: Die separate Küche mit ca. 15,12 m² ist klar vom Gästebereich getrennt und sorgt für strukturierte und reibungslose Arbeitsprozesse. **Zwei funktional geschnittene Lagerräume** ermöglichen effiziente Warenhaltung oder zusätzliche Arbeitsflächen - ein entscheidender Vorteil in innerstädtischer Lage.

Die gesamte Raumaufteilung wirkt organisch, nahezu fließend - mit kurzen Wegen für Mitarbeiter und klarer Orientierung für Kunden. Gerade diese Struktur macht das Lokal nicht nur optisch attraktiv, sondern auch wirtschaftlich effizient.

Die Fensterflächen zur Praterstraße sorgen für angenehme Belichtung und **solide Sichtbarkeit im öffentlichen Raum** und unterstreichen den einladenden Charakter des Lokals. So entsteht eine urbane, stimmige Gesamtwirkung mit klarem Fokus auf

Aufenthaltsqualität - ideal für ein Restaurant-, Bistro- oder Cafékonzept mit eigenständiger Identität.

Atmosphäre mit urbanem Charakter

Die Umgebung ist geprägt von einer lebendigen Mischung aus Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen und Büros. Diese gewachsene Infrastruktur sorgt für **kontinuierliche Frequenz über den gesamten Tag** hinweg.

Ob Restaurant, Bistro, Café oder individuelles Konzept - dieser Standort bietet die Flexibilität, Ideen erfolgreich umzusetzen und unternehmerisches Potenzial gezielt zu realisieren.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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