

Gastronomiefläche mit Entwicklungspotenzial auf der Linzer Straße



rechter Bereich des Lokals

Objektnummer: 5548

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	350,00 m²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 147,52 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,01
Kaufpreis:	539.000,00 €
Betriebskosten:	652,84 €
USt.:	130,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Zobok

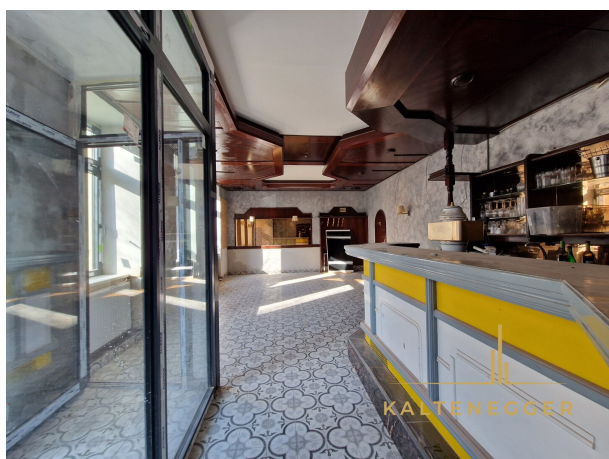
Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 660 2527118






KALTENEGGER




KALTENEGGER




KALTENEGGER



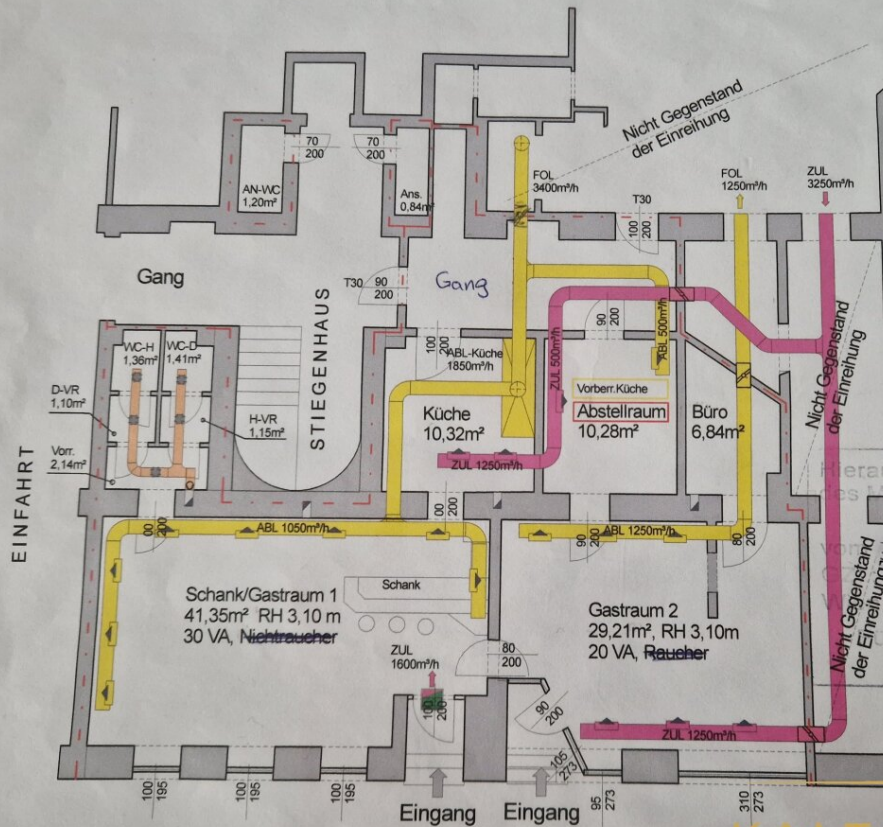


Grundrissplan M=1:100

Lüftung

LEGENDE

- ZUL Zuluft
- ABL/FOL Aussenluft/Fortluft
- BSK Brantschutzklappe

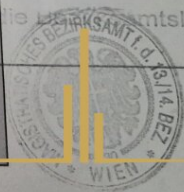


LINZERSTRASSE 100

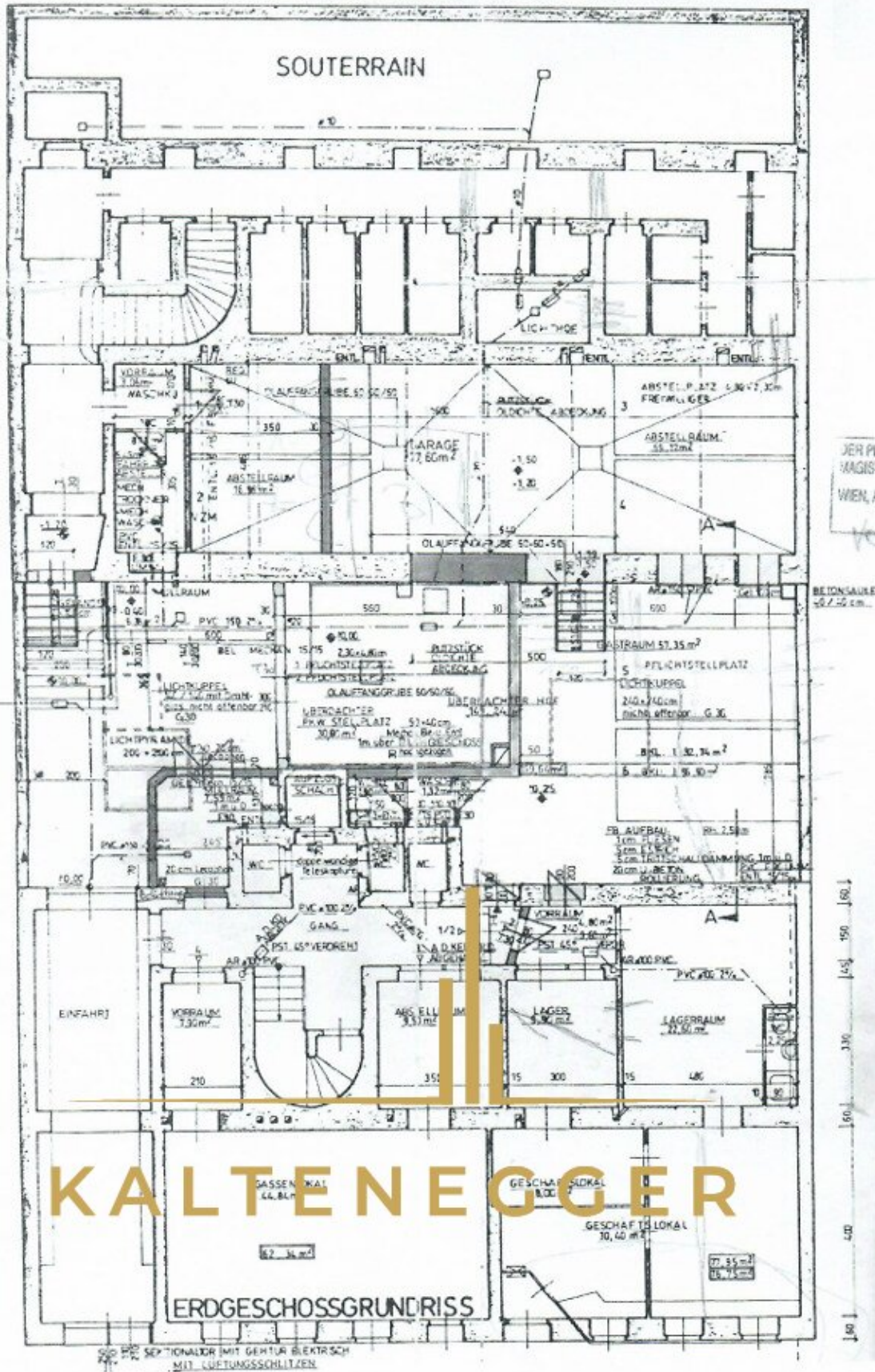
KALTENEGER

Hierauf bezieht sich der Bescheid
des Magistratischen Bezirksamtes
für den 13/14. Bezirk

die Bezirksamtsleiterin:



SCHNITT A-A



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Gastronomieobjekt, das zuletzt als griechisches, sowie indisches Restaurant betrieben wurde und derzeit nicht in Betrieb ist. Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für ein neues Gastronomiekonzept. Nutzen Sie die einzigartige Chance und verwirklichen Sie sich Ihren Traum als Gastronom*in.

Das Objekt wurde kürzlich durch den Einbau komplett neuer Fenster modernisiert. Dadurch profitieren die Räumlichkeiten von einer verbesserten Energieeffizienz, optimaler Belichtung, sowie einer zeitgemäßen Außenwirkung.

Flächenaufteilung

Erdgeschoss – ca. 220 m²

Die Hauptfläche im Erdgeschoss bietet großzügige Gestaltungsmöglichkeiten für Gastraum, Empfangsbereich, Theke oder Buffetkonzepte. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Der Grundriss ermöglicht flexible Bestuhlungsvarianten – von klassischer Tischanordnung bis hin zu Lounge- oder Eventbereichen.

Souterrain – ca. 130 m²

Die zusätzliche Fläche im Souterrain eignet sich ideal für:

- Lager- und Kühlräume
- Vorbereitungs- und Produktionsküche
- Personalräume
- Büro
- Event- oder Separé-Bereich

Ausstattung & Besonderheiten

- Gesamtfläche: ca. 350 m²

- Erdgeschoss: ca. 220 m²
- Souterrain: ca. 130 m²
- Komplette neue Fenster
- Die Damentoilette besteht aus 1 WC, die Herrentoilette aus 1 WC + 1 Pissoir
- Beheizung mittels Gasstrahlheizung
- Großzügige Raumstruktur
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten
- Gute Sichtbarkeit und Außenwirkung
- Gastronomische Vornutzung

Potenzial

Durch die großzügige Fläche und die klare Raumstruktur eignet sich das Objekt hervorragend für innovative Gastronomiekonzepte.

Die Kombination aus großzügigem Erdgeschoss und funktionalem Souterrain bietet optimale Betriebsabläufe und Entwicklungsmöglichkeiten.

Energieausweis

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **12.12.2029**, sachgemäß vorgelegt. Die

Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

D: HWB-Ref,SK: **147,52** kWh/m²a; **E:** fGEE: **3,009**

Zögern Sie nicht und senden Sie mir gerne eine Anfrage für diese Immobilie - ich freue mich bereits jetzt auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.