

## Top Gastronomielokal mit Wintergarten & 44 m<sup>2</sup> Terrasse – ca. 160 m<sup>2</sup> Nutzfläche



**Objektnummer: 1945/2234**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	160,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.500,00 €
<b>USt.:</b>	700,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Oleg Gumeniuk

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

T +43 1 9561781  
H +43 670 358 45 39

HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

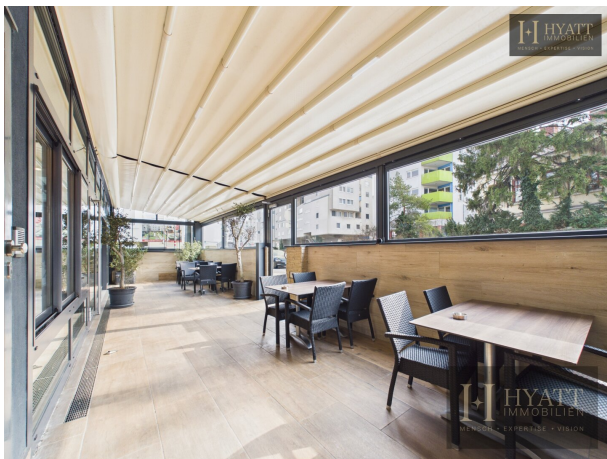


HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION





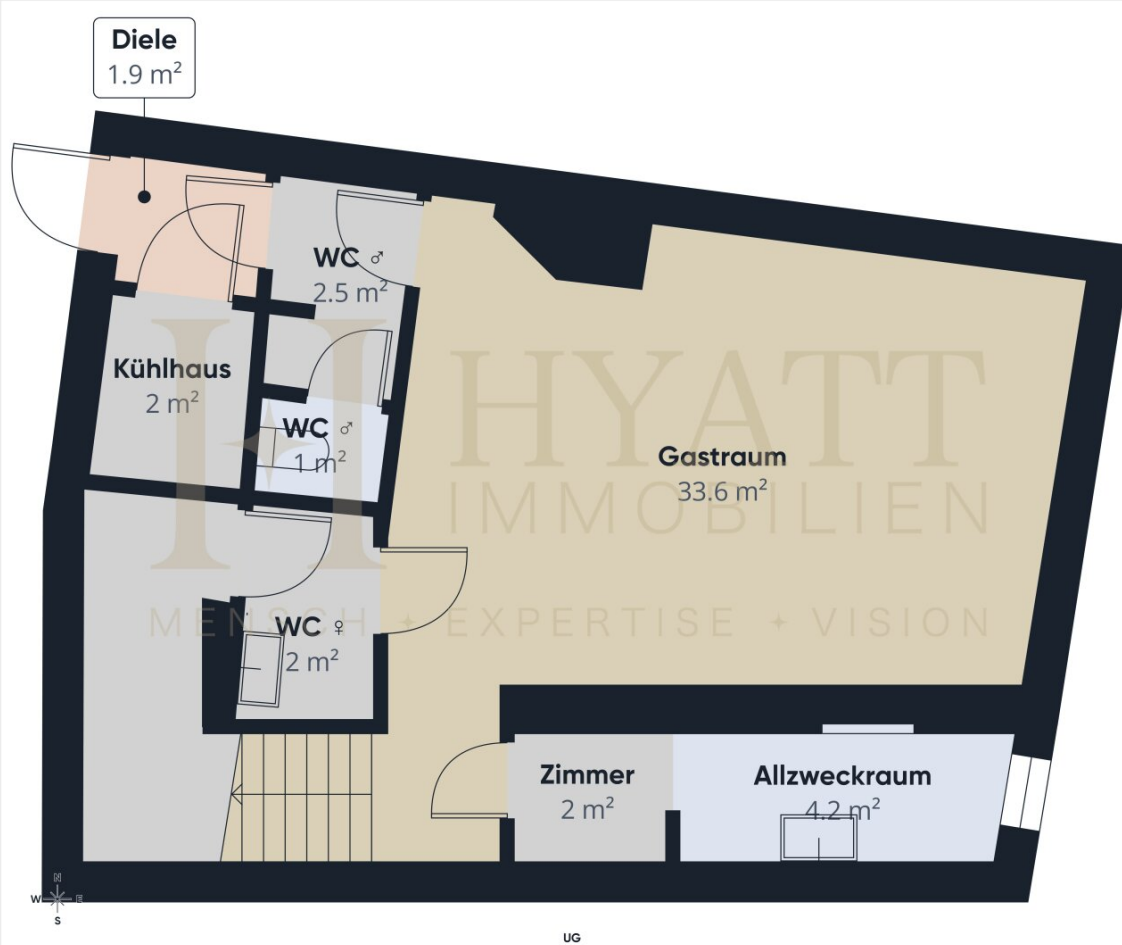










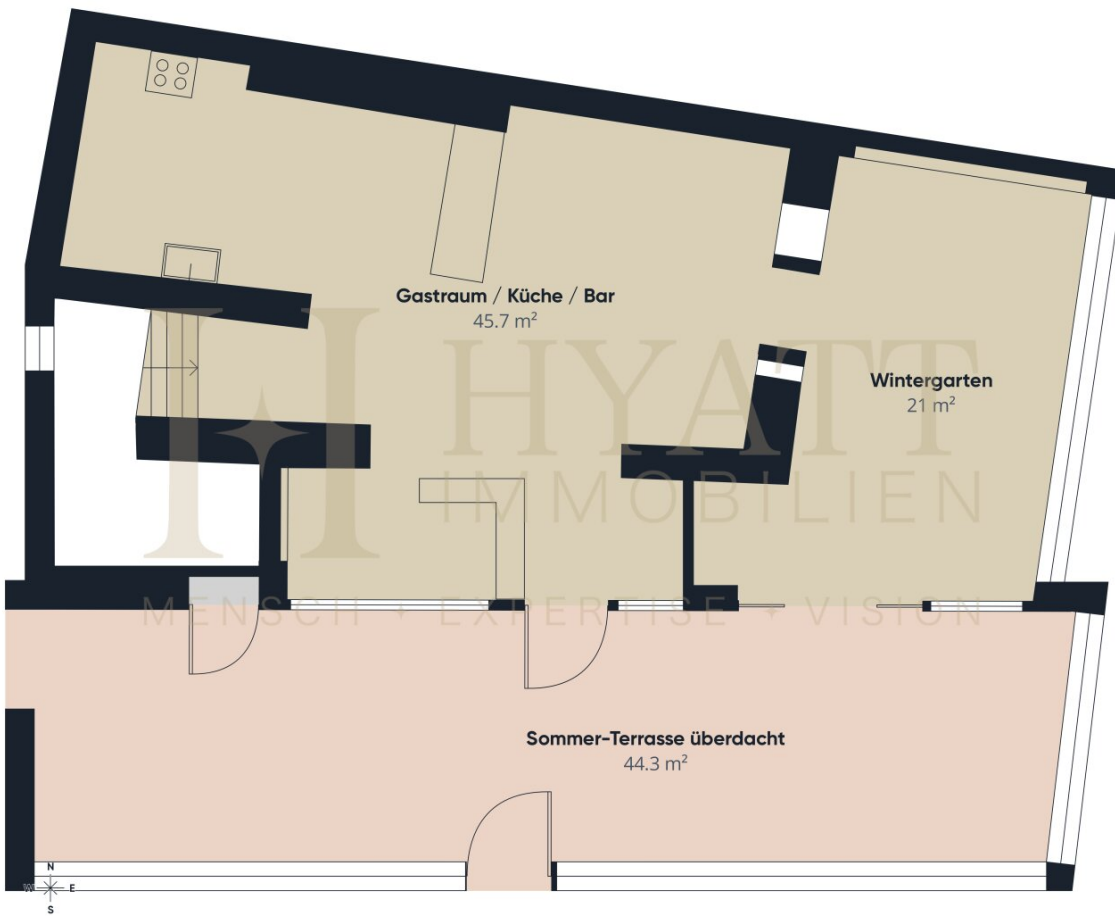


Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
49.2 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



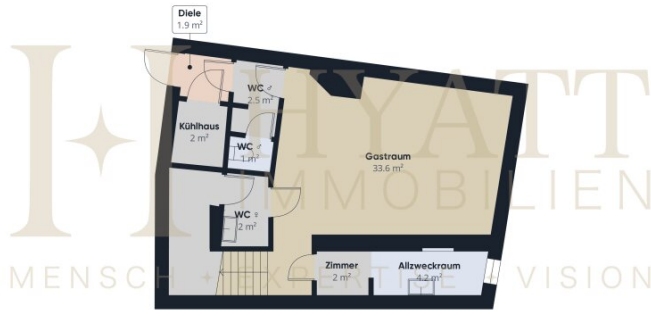
Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
111.3 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

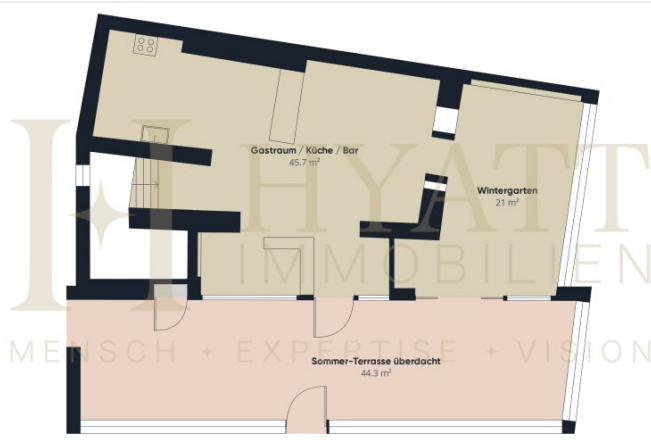
Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

EG



UG



EG

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
160.5 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal mit großzügiger Nutzfläche und attraktiver Raumaufteilung. Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Gastronomie, Dienstleistung oder ein individuelles Geschäftskonzept.

Das Lokal erstreckt sich über zwei Ebenen und verfügt über eine durchdachte Raumstruktur. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Gastraum mit integrierter Küchen- bzw. Barfläche, der durch einen hellen Wintergarten erweitert wird und eine einladende Atmosphäre für Gäste schafft. Direkt angeschlossen ist eine großzügige, überdachte Sommerterrasse mit rund 44 m<sup>2</sup>, die zusätzlichen Platz für Sitzmöglichkeiten im Außenbereich bietet und besonders in der warmen Jahreszeit ein attraktives Highlight darstellt.

Die gesamte Nutzfläche beträgt ca. 160 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Raum für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Im Untergeschoss befinden sich weitere Flächen, darunter ein zusätzlicher Gastraum sowie Nebenräume, Lager- bzw. Kühlmöglichkeiten und mehrere WC-Anlagen für Gäste und Personal. Diese Ebene eignet sich ideal als Erweiterung des Gastraumes, für Veranstaltungen oder als zusätzliche Betriebsfläche.

Durch die flexible Raumaufteilung lässt sich das Objekt individuell an unterschiedliche Geschäftsmodelle anpassen.

### Flächenaufteilung (ca.)

- Nutzfläche gesamt: ca. 160,5 m<sup>2</sup>
- Gastraum / Küche / Bar: ca. 45,7 m<sup>2</sup>
- Wintergarten: ca. 21 m<sup>2</sup>
- Gastraum Untergeschoss: ca. 33,6 m<sup>2</sup>
- Überdachte Sommerterrasse: ca. 44,3 m<sup>2</sup>
- zusätzliche Nebenräume, Kühlraum und WC-Anlagen

### Highlights

- großzügige überdachte Terrasse
- Wintergarten mit viel Tageslicht

- zwei Ebenen mit vielseitiger Nutzung
- mehrere WC-Anlagen
- Kühlraum vorhanden
- flexible Raumaufteilung für verschiedene Konzepte
- ideal für Gastronomie, Café, Bar oder Eventkonzept

Das Geschäftslokal bietet eine ausgezeichnete Grundlage für ein erfolgreiches Gastronomie- oder Geschäftskonzept und überzeugt durch seine großzügigen Flächen, die attraktive Terrasse sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

#### Ablöse

Für das bestehende Inventar, die Ausstattung sowie die vorhandene Infrastruktur ist eine Ablöse in Höhe von € 300.000 VHB vorgesehen.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap