

VILLAGE IM DRITTEN! DER ERSTE AM PLATZ!



Objektnummer: 3049

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ljuba - Welitsch - Promenade 10
Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2025
Nutzfläche:	382,84 m ²
Heizwärmebedarf:	55,90 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	3.259,00 €
Kaltmiete	3.854,27 €
Miete / m ²	8,51 €
Betriebskosten:	483,63 €
USt.:	770,86 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Simone Unger-Ullmann

KDH Immobilien GmbH
Voitmann 43
8272 Bad Waltersdorf

T +43 660 340 32 29

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

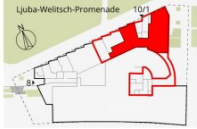






VERGABEPLAN
Ljuba-Welltsch-Promenade 8, 10
1030 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.
Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft m.b.H
Trieser Straße 40/31, 1100 Wien



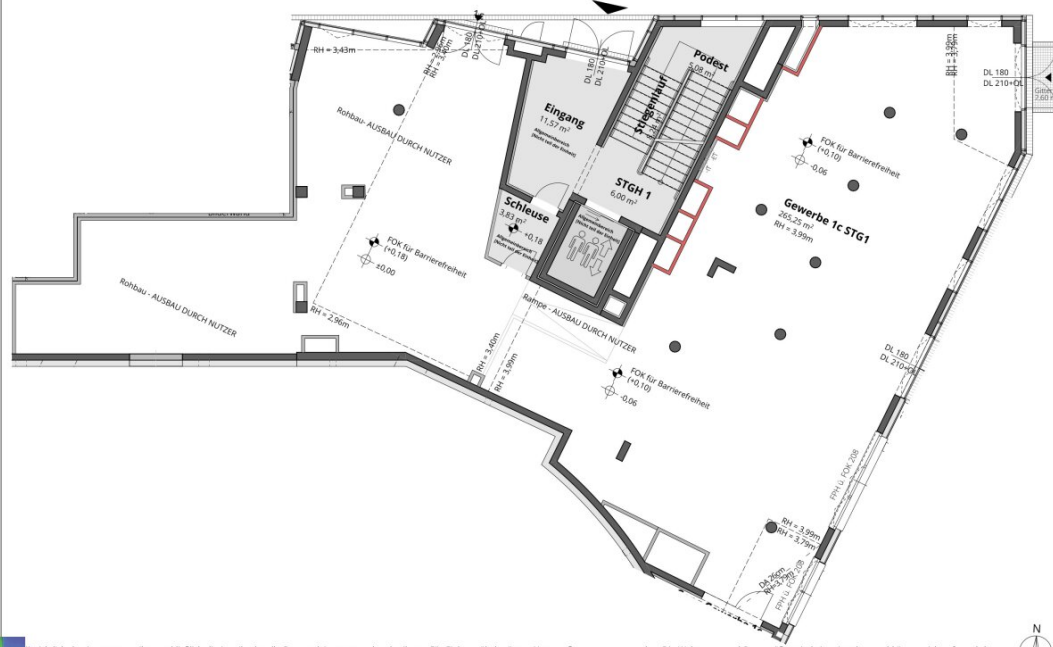
Ljuba-Welltsch-Promenade 10/1

TOP:	1 c
Gewerbelläche	388,31 m ²
Fettscheiderraum	24,26 m ²
Lüftungszentrale	65,48 m ²
SUMME	478,05 m ²

Stand: 08.01.2026 M 1:100
0m 1m 2m 4m



Freimüller
Söllinger
Architektur.

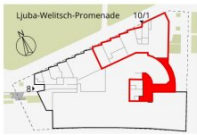


Insgesamt hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Poterien und zugehörige Raumhöhen sind technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Änderungen der Elektroplanung vorbehalten.



VERGABEPLAN
Ljuba-Welitsch-Promenade 8, 10
1030 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.
Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft m.b.H
Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien



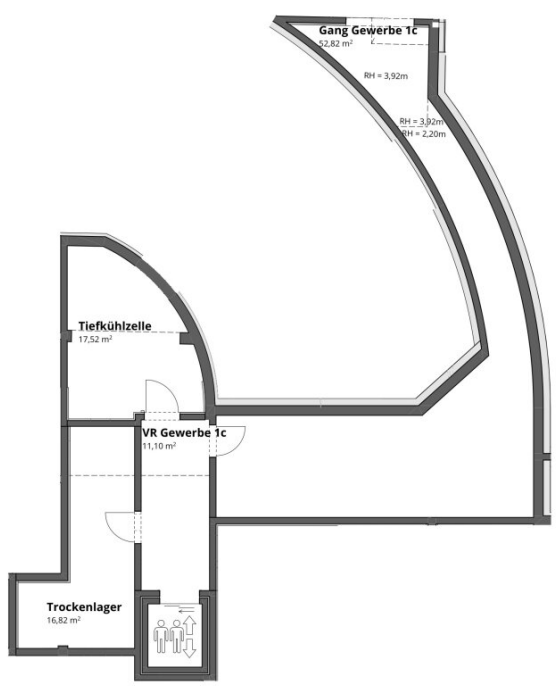
Ljuba-Welitsch-Promenade 10/1

TOP:	1c
Gewerbelläche	388,31 m ²
Fettscheiderraum	24,26 m ²
Lüftungszentrale	65,48 m ²
SUMME	478,05 m²

Stand: 08.01.2026 M 1:100
0m 1m 2m 4m



**Freimüller
Söllinger
Architektur.**



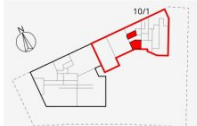
Insichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Poterien und zugehörige Raumhöhen sind technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Änderungen der Elektroplanung vorbehalten.





VERGABEPLAN
Ljuba-Weitsch-Promenade 8, 10
1030 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.
Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft m.b.H.
Triester Straße 403/1, 1100 Wien



Ljuba-Weitsch-Promenade 10/1

TOP:	1 €
Gewerbelläche	388,31 m²
Fettscheiderraum	24,26 m²
Lüftungszentrale	65,48 m²
SUMME	478,05 m²

Stand: 08.01.2026 M 1:50
0m 0,5m 1m 2m



**Freimüller
Söllinger
Architektur.**



Insichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Poterien und zugehörige Raumhöhen sind technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Änderungen der Elektroplanung vorbehalten.

Objektbeschreibung

Sie haben die Idee.

Wir haben den Raum.

Und zwar **richtig viel davon: 382,84 m²** im Erdgeschoss mitten im neuen Trendviertel „VILLAGE IM DRITTEN“.

Ob **Café, Bar, Shop, Studio** oder **das nächste große Ding, von dem wir alle noch nichts wissen** – dieses Lokal sagt nicht „geht nicht“, sondern eher:

" ZEIG MAL WAS DU KANNST!" - MIT BLICK AUF DEN BERT BRECHT PARK/ KLEINER SCHANI GARTEN MÖGLICH!

Was Sie erwartet:

- Viel Platz für große Träume (**382,84 m²**)
- **Raumhöhe ca. 3,90 m** – auch für hohe Ansprüche
- **Rohbauzustand** = keine hässlichen Altlasten, nur Ihre Vision
- Erdgeschoss
- Umfeld im Aufschwung = heute rein, morgen Hotspot

Kurz gesagt:

Ein leeres Blatt.

Nur größer. Und mit besseren Chancen.

Perfekt für alle, die nicht „irgendein Lokal“ wollen, sondern **ihr eigenes Ding durchziehen möchten**.

Jetzt anfragen und dieses Potential für sich nutzen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <375m

Apotheke <525m

Klinik <575m

Krankenhaus <850m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <450m

Universität <550m

Höhere Schule <725m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <575m

Einkaufszentrum <350m

Sonstige

Geldautomat <275m

Bank <275m

Post <275m

Polizei <900m

Verkehr

Bus <200m

U-Bahn <1.100m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap