

## | TrIIIPLE BT 3 | Café/Restaurant mit Außenbereich (Nachmietersuche)



**Objektnummer: 1152420/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	212,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	41,41 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.386,19 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,95 €
<b>Betriebskosten:</b>	963,84 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten werden nachgereicht.

## Ihr Ansprechpartner

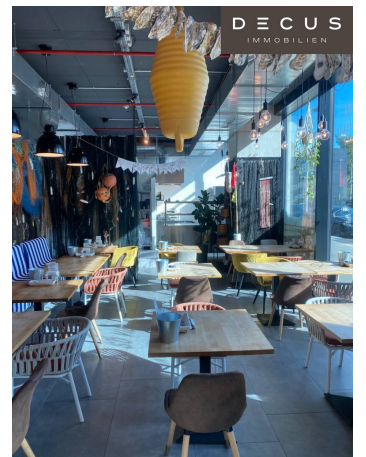


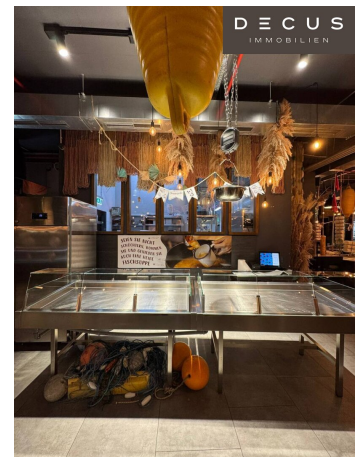
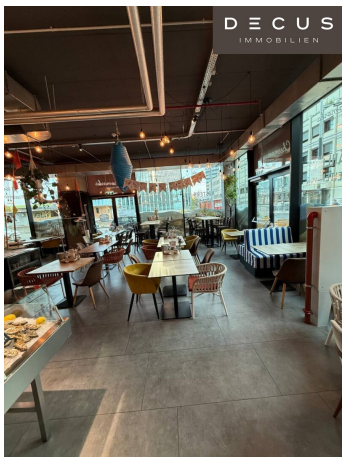
### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1  
H +43 664 44 53 56 1  
F +43 1 35 600 10

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







# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das Gebäude **Triiple Bauteil 3** liegt in einer **zentralen und verkehrsgünstigen Lage**, die für Gastronomiebetriebe besonders attraktiv ist.

Die Fläche (**Nachmietersuche**) befindet sich in **hochfrequentierter Umgebung** mit hervorragender Sichtbarkeit und eignet sich ideal für ein Café oder Restaurant.

Die Nachbarschaft vereint eine **gelungene Mischung aus Geschäfts- und Wohnnutzung**, wodurch sowohl Tages- als auch Abendpublikum angezogen wird. Dank der **guten Anbindung an den ÖPNV und die Hauptverkehrsstraßen** ist die Fläche für Gäste und Mitarbeiter gleichermaßen bequem erreichbar.

Zum sofortigen Bezug steht das attraktive **Café / Restaurant** im Erdgeschoss des Gebäudes **Triiple Bauteil 3** bereit.

Die gesamte Fläche umfasst **ca. 212,30 m<sup>2</sup>** und bietet ein großzügiges Raumangebot für gastronomische Nutzung.

Ergänzt wird das Objekt durch **Außengastronomieflächen („Sidewalk Café“)** mit **ca. 50 m<sup>2</sup>**, die ideal für sommerliche Bewirtung und zusätzliche Sitzplätze geeignet sind.

Die Einrichtung lässt sich flexibel gestalten – der Grundriss ermöglicht sowohl klassische Café- und Bistrokonzepete als auch moderne Restaurantlayouts.

Zwei **Lagerräume** mit insgesamt **ca. 21,40 m<sup>2</sup>** (Untergeschoss ca. 19 m<sup>2</sup>, Erdgeschoss ca. 2,40 m<sup>2</sup>) sorgen für ausreichend Lagerfläche, und **zwei Kfz-Stellplätze** im Untergeschoss runden das Angebot ab. Weitere 1 bis 2 Stellplätze können bei Bedarf angemietet werden.

In unmittelbarer Nähe befinden sich **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und diverse Freizeitangebote**, die den Standort besonders attraktiv für eine gastronomische Nutzung machen. Die Außengastronomiefläche bietet zusätzlichen Flair und eine einladende Atmosphäre für Gäste.

Die Fläche ist **ab sofort verfügbar**, nach Abstimmung mit dem Eigentümer und eignet sich ideal für Gastronomen, die eine zentrale Lage mit hoher Sichtbarkeit suchen.

- **Der Vormieter hat zusätzliche Lüftungsanlagen eingebaut; Infos zur Betriebsanlagen-Genehmigung werden derzeit noch finalisiert.**
- **BAB wird mit dem Angebot übermittelt.**
- **Falls gewünscht, kann das Inventar übernommen werden. Inventarablöse: € 210.000, verhandelbar mit dem Vormieter. Inventarliste wird nachgereicht.**
- **Mietvertrag: 5 Jahre befristet.**
- **Der Vermieter setzt beste Bonität voraus.**
- **BITTE SCHRIFTLICHE ANFRAGEN und Bekanntgabe der gewünschten Nutzung bzw. Ihres interessanten KONZEPTS (teilen Sie uns dies in einer kurzen Schilderung samt Ihren vollständigen Kontaktdaten mit)**
- **Haben Sie bereits einen Standort oder ein stabiles Konzept?**
- **Hinweis: die möblierten Bilder sind jene des Vormieters während des laufenden Betriebs.**
- **EG, Gastronomiebereich, ca. 212,30 m<sup>2</sup>: € 15,95/m<sup>2</sup>/Monat/netto/Miete (€ 3.386,16/Monat/netto)**
- **EG, Außenbereich, ca. 50 m<sup>2</sup>: € 2,50/m<sup>2</sup>/Monat/netto/Miete (€ 125,00/Monat/netto)**
- **EG, Lager, ca. 2,40 m<sup>2</sup>: € 7,40/m<sup>2</sup>/Monat/netto/Miete (€ 17,76/Monat/netto)**

- UG, Lager, ca. 19,00 m<sup>2</sup>: € 7,40/m<sup>2</sup>/Monat/netto/Miete (€ 140,60/Monat/netto)

Die Preise verstehen sich zzgl. Betriebskosten, inkl. Heizung und Kühlung, exkl. Strom (€ 1.061,50/Monat/netto).

**Gesamtmiete/Monat inkl. BK, Heizung, und Ust.: € 5.957,26 exkl. Strom**

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

**Stellplätze:**

2 Kfz-Stellplätze im UG: € 116,66/Stellplatz/Monat/netto

Weitere 1 bis 2 Stellplätze auf Anfrage.

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 41,41kWh/m<sup>2</sup>.a

**Verkehrsanbindung:**

**Die U3 Station Erdberg ist 2 Gehminuten entfernt.**

- U3 Stephansplatz (10 Minuten)
- U3 Wien Mitte (5 Minuten)

- Wiener Hauptbahnhof: 14 Minuten (U-Bahn), 10 Minuten (PKW)
- Flughafen: Auto: 15 Minuten, CAT: 25 Minuten
- Prater: 5 Minuten (zu Fuß), 3 Minuten (Fahrrad)

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen

davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap