

Hier entsteht Ihr nächstes Erfolgskonzept – saniert & sofort nutzbar



Objektnummer: 1945/2282

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	130,93 m ²
WC:	4
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Kaltmiete	2.000,00 €
Miete / m²	15,28 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

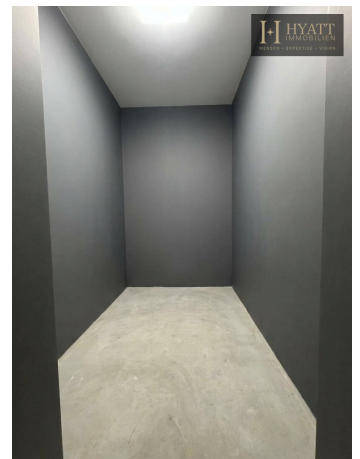
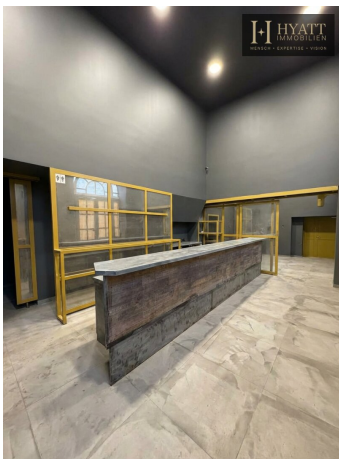
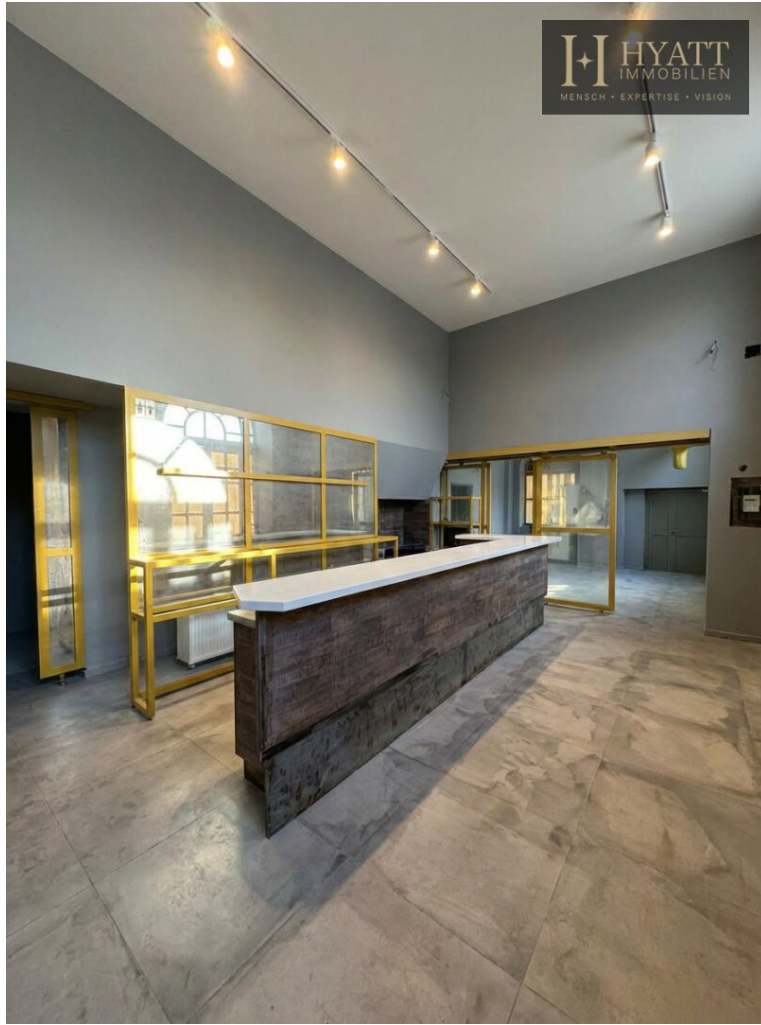


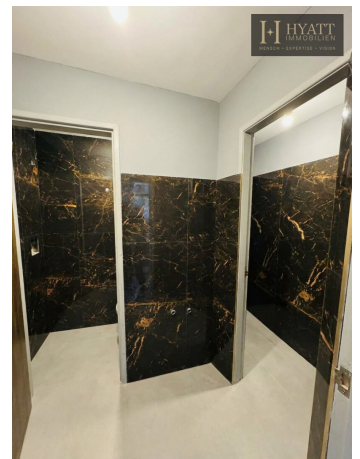
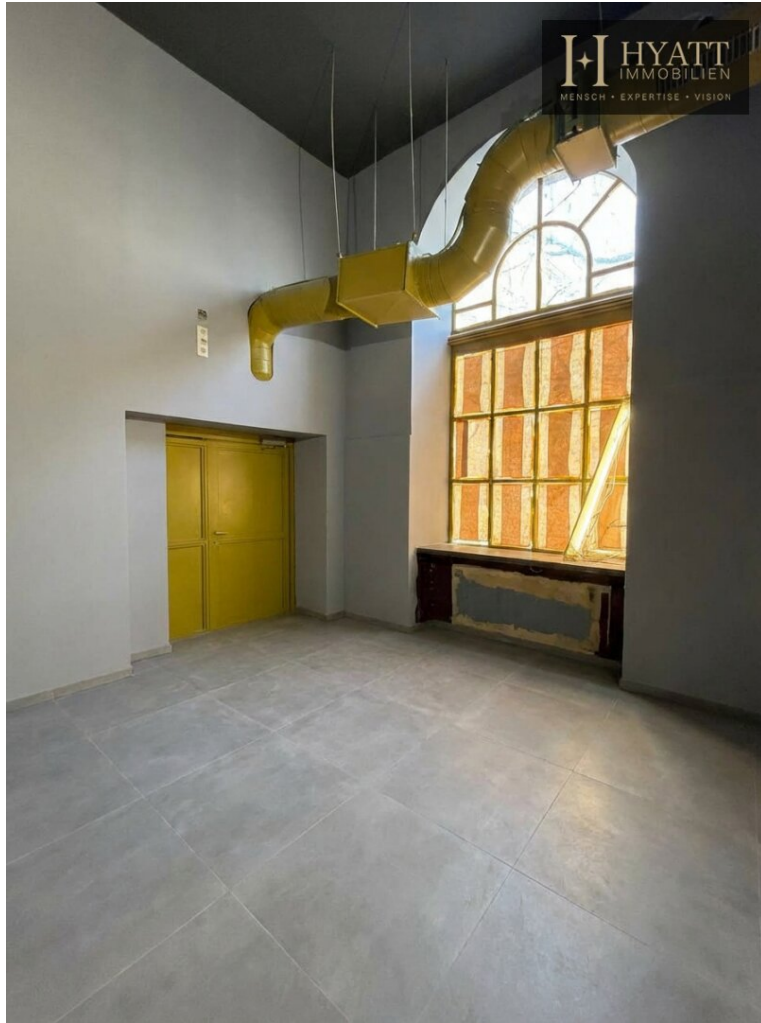
Christian Schneider

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781
H +43 676 775 37 99

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





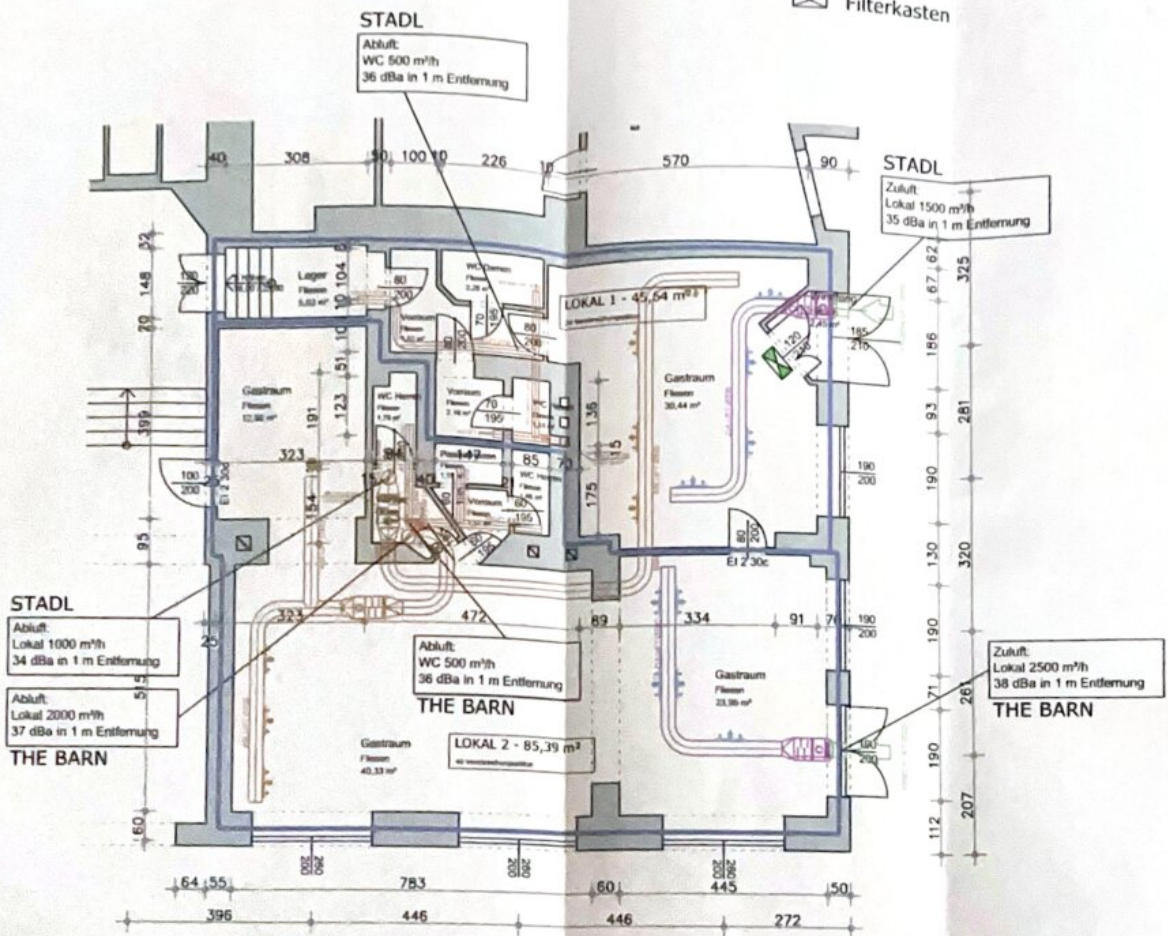


Legende Lüftung

Betriebsanlagengrenzen

- Frischluft
- Fortluft
- Abluft
- Zuluft
- Schalldämpfer
- Ventilator
- Heizregister
- Filterkasten

TEILGRUNDRISS ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Zur Übergabe gelangt ein attraktives Gastronomie-Ensemble in zentraler Innenstadtlage mit hoher Frequenz und ausgezeichnetem Kundenpotenzial.

Im Mittelpunkt steht ein umfassend saniertes Lokal, das sich ideal zur Umsetzung eines individuellen Gastronomiekonzepts eignet.

Die Fläche wurde technisch auf einen modernen Stand gebracht und befindet sich in einem nahezu schlüsselfertigen Zustand – perfekte Voraussetzungen für einen schnellen Start.

Teil dieses Angebots ist zusätzlich ein zweites, direkt angrenzendes Lokal, das sich bereits im laufenden Betrieb befindet. Beide Einheiten werden gemeinsam übergeben und bieten eine einzigartige Kombination aus neuem Konzept und bestehender Struktur.

Damit eröffnen sich vielseitige Möglichkeiten: vom Einzelkonzept mit Erweiterung bis hin zu einem großflächigen, zusammenhängenden Gastronomiebetrieb.

Highlights:

- Kernsaniertes Lokal – ideal als Konzeptfläche
- Zweites Lokal im laufenden Betrieb inkludiert
- Unbefristete Hauptmietverträge
- Zentrale Innenstadtlage mit hoher Kundenfrequenz
- Bereits begonnene Umbauarbeiten – sofort umsetzbar
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (Bar, Restaurant, Café etc.)
- Große Kellerflächen mit viel Stauraum
- Potenzial für attraktiven Schanigarten mit natürlicher Beschattung
- Möglichkeit zur Zusammenlegung beider Lokale

Technischer Zustand (Konzeptlokal)

Das Lokal wurde umfassend modernisiert:

- Komplette Elektroinstallation neu

-LAN-Verkabelung für Kamerasystem & Schank (Glasfaser möglich)

-Neue Wasser- und Heizungsleitungen

-Neue Heizkörper

-Vorbereitung für Schankanlage

-Wände neu aufgebaut

-Neuer Boden inkl. Fliesen

Toiletten vollständig saniert

-Bestehende Lüftungsanlage (anpassbar je nach Nutzung)

-Die Fläche ist damit optimal vorbereitet für eine rasche Fertigstellung und Inbetriebnahme.

-Bestandslokal (laufender Betrieb)

-Bereits in Betrieb und funktionierend

-Bestehende Infrastruktur vorhanden

-Sofortige Nutzung möglich

-Ideale Ergänzung zur Konzeptfläche

Gesamt-Betriebskosten: € 2.000 brutto / Monat

Miete Konzeptlokal: € 1.300 brutto

Miete Bestandslokal: € 700 brutto

Ablöse: € 165.000

Mietverhältnisse: unbefristete Hauptmiete

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap