

Attraktive Gastronomiefäche für Café - Konditorei im 19 Bezirk



Objektnummer: 1939/217737

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Verkaufsfläche:	184,69 m ²

Ihr Ansprechpartner



Roman Schmatzer

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 4360663
H +43 664 4360663

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



SCHNITT A-A

FLÄCHEN GEWERBE BT3:

GEWERBE B	205,48 m ²
GEWERBE C	184,89 m ²
GESAMMT	390,37 m ²

MÜLLRAUM 31,82 m²
f. Gewerbe 1A, 1B, 1C, 1D

- MIEFLÄCHE GEWERBE
- GEMEINSAM GENÜTZTE BEREICHE
- ZUGANG STIEGENHAUS
- ZUGANG MÜLLRAUM / LAGER
- 1* Oberlicht kopflos mit manuellem Überlichtflur
- OG - Obergeschoss
- UK - Untere Etage
- WD - Wanddämmung
- TGA - Technische Gebäudeausrüstung
- RDUK - Rohbaudeckeneurkunde
- UDUK - Unterzugeneurkunde



Grundlage: Ausführungsplan Jänner 2025
 Die dargestellte Raumaufteilung der Gewerbeflächen ist ein Planungsvorschlag und vorbehaltlich des Sachverständigen
 - Oberflächen (Boden, Wände, Decken) sowie technische Gebäudeausrüstung lt. bau- und Ausstattungsbearbeitung bzw.
 gemäß individueller Vereinbarung.
 Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.
 - Praktisch können die angegebenen Leistungsfähigkeitsurkunden aufgrund von z.B. Leistungsabweichungen unterschritten
 werden.
 - Abgebildete Decke Ausführung optional.





Objektbeschreibung

Gastronomie & Nahversorgung im neuen Lebensraum Muthgasse – über 300 Wohnungen, Kindergarten & Studentenwohnheim mit 300 Plätzen

Die Gastronomie- und Nahversorgungsflächen befinden sich im Erdgeschoss eines modernen, architektonisch hochwertigen Wohn- und Geschäftsensembles. Mit **über 300 neu entstehenden Wohnungen**, einem **Kindergarten mit 6 Gruppen** sowie einem **Wohnheim** entsteht ein vielfältiges, urbanes Quartier, das eine starke, verlässliche Grundfrequenz garantiert.

? Starke, ganztägige Frequenz durch vielfältige Nutzergruppen

Die Kombination aus Wohnen, Bildung, Arbeiten und Nahversorgung schafft ein **durchgehend belebtes Umfeld**. Die Gastronomie profitiert von einer außergewöhnlich breiten Zielgruppe:

- *über 300 Wohnungen** direkt im Quartier
- **Kindergarten mit 6 Gruppen** – Eltern, Kinder, Pädagog*innen, tägliche Bring- und Abholfrequenz
- **Wohnheim** – zusätzliche Grundauslastung und Abendfrequenz
- Mitarbeiter*innen der umliegenden Büro- und Forschungsstandorte
- Studierende der nahegelegenen Universitätsbereiche
- Laufkundschaft durch die Nähe zur U4 Heiligenstadt
- Besucher*innen des öffentlichen Platzes mit Wasserspielen und Aufenthaltszonen

Diese Mischung sorgt für **kontinuierliche Frequenz vom frühen Morgen bis in den Abend** – ideal für Frühstück, Mittagsgeschäft, Nachmittagsbetrieb und Abendgastronomie.

Flexible Gastronomief Flächen mit Außenbereich

Die drei Einheiten im Erdgeschoss bieten ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Betreiberkonzepte:

- **Gewerbe A – 200 m²**
- **Gewerbe B – 200 m²**
- **Gastgartenpotenzial**

Großzügige Glasfronten, klare Grundrisse und moderne technische Vorbereitungen ermöglichen eine individuelle Gestaltung und hohe Sichtbarkeit. Lager- und Müllräume befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Betrieb effizient unterstützt.

Urbanes, hochwertiges Umfeld

Der vorgelagerte Platz mit Wasserspielen, Sitzbereichen und Grünflächen schafft eine einladende Atmosphäre und erhöht die Aufenthaltsqualität. Die Gastronomie profitiert von:

- attraktiven Außenbereichen
- hoher Sichtbarkeit im Quartier
- moderner Architektur
- einem wachsenden, zukunftsorientierten Stadtteil

22,- Miete inkl. BK und inkl. (Ust.)

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 <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap