Exklusive Gastronomiefläche in TOP Lage Uni-Nähe, Bürozentren und Flexibilität im Fokus

Objektnummer: 6671

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	279,00 m²
Terrassen:	1
Keller:	55,00 m²
Kaltmiete (netto)	4.464,00 €
Kaltmiete	5.161,50 €
Miete / m²	16,00 €
Betriebskosten:	697,50 €
USt.:	1.032,30 €

Provisionsangabe:

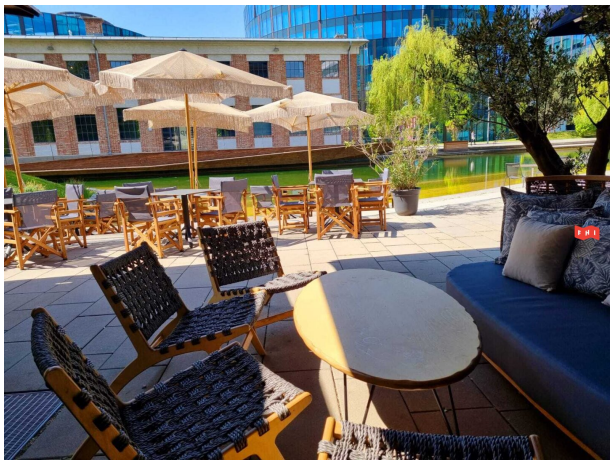
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

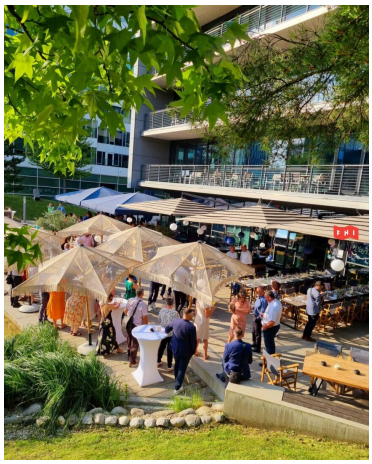
Ihr Ansprechpartner

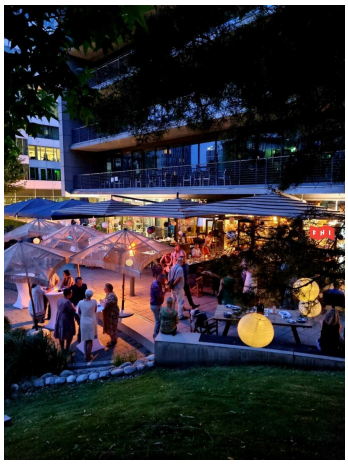
Marion Tschulena

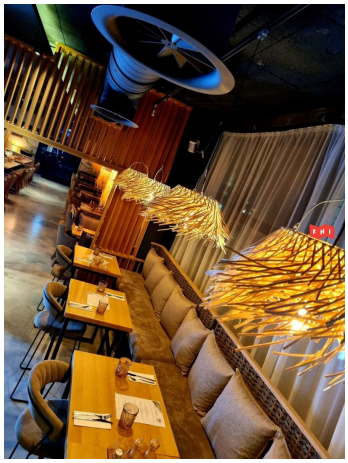
Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

T +43 1 342 222 35
H +43 664 23 77 137

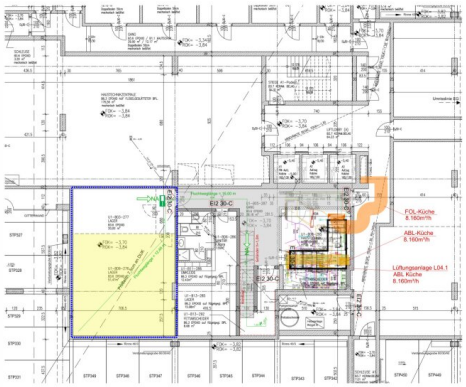


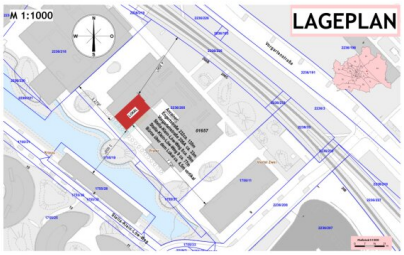


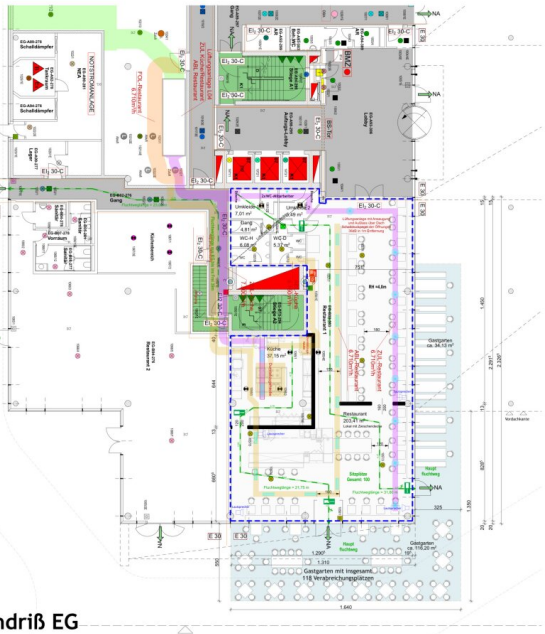




Grundriß KG







Grundriß EG

LEGENDE

Standdurchbruch			
Deckendurchbruch	Mauerwerk (ziegelmäßerwand)		
Bodendurchbruch	Mauerwerk (nicht wärmedämmend)		
Bodenaufbruch	stahlverstärkter Beton		
OK Fertigbau	bewehrter Beton		
UK Fertigbau	Stein		
OK Rohbau	Sand (allgemein)		
UK Rohbau	Holz (allgemein)		
Höhenangaben einer Fertigbau in einem Bauwerk - Fertigmaß	Holzwerkstoffe		
Höhenangaben eines Rohbau in einem Bauwerk - Rohbaumaß	Dämmstoff (hart)		
	Dämmstoff (weich)		
	Kunststoff (allgemein)		
	Dichtstoff (allgemein)		
	Glas		
	Glas (Sperkartenplatte)		
	Erdmaterial (allgemein)		
Regenwasser		Bestand	
Schmutzwasser Bodenleitungen		Abbruch	
Schmutzwasser Deckenleitungen		Neubau	
Frischluftzufuhr			
Rauchverrmelder			

WDB	Wandbaustoffbruch
DEB	Deckenbaustoffbruch
BEB	Bodenbaustoffbruch
DA	Deckenaussparung
FDD	Fundamentbaustoffbruch
FA	Fundamentaussparung
WA	Wandaussparung
WD	Wanddurchbruch
FBA	Fundamentaussparung
RBL	Rohrleitung
AW	Außenwandfläche
STL	Stahlstütze
SB	Stahlträger
CL	Cuchlagenbühlle
STRW	Stahlwellenwand
FL	Fensterlichtbandelemente
OK	Oberkante
UK	Unterkante
DFT	Dachfensterkante
DLK	Deckenunterkante
FFUK	Fundamentunterkante - fertig
FFOK	Fundamentoberkante - fertig
FDUK	Fundamentunterkante
STUK	Stützunterkante
STOK	Stützoberkante
ZPH	Zwilge Pergaleitche
ZPL	Zwilge Pergaleitche
LT	Lüftungsschacht
KT	Kaminzug
KT	Kaminkopf
ABL	Abluft
ZUL	Zuluft
GLF	Gleitfläche
VSG	Verbund-Sicherheitsglas
ESG	Einscheibensicherheitsglas
DBG	Drahtbeschlagenenglas
DES	Drahtverbeschlagenenfarb
ÜL	Überlauf - Leitung
UÖ	Überströmöffnung
AÖ	Abströmöffnung etc
	Abgrenzung zwischen verschiedenen Wandbeschichtungen
BSK	Brandschutzklappe

Bei dieser Zeichnung bzw. Ausarbeitung handelt es sich um geistiges Eigentum der Gaulhofer Bauplanung GmbH, welches ausschließlich geschützt ist. Jegliche Verwendung, Veröffentlichung, Vervielfältigung, Übersetzung oder Weitergabe an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Planers.

Die ausführende Firma übernimmt bei Planübergabe die ein-Plan-übergeordnete Koordinationen, Ausführungsarten und Anordnungen, wobei gleichzeitiere Planmäße gegenüber gezeichneten Dimensionen unbedingten Vorrang haben. Die ausführende Firma übernimmt bei Planübergabe die ein-Plan-übergeordnete Koordinationen und Zusammenhang mit Ihrer Arbeit und Abzeichnungen auf der Baustelle gewissenhaft zu kontrollieren, um eine einwandfreie Ausführung ihrer Arbeit zu gewährleisten.

Abweichungen von dargestellten Ansätzen oder schriftlichen Vereinbarungen sind mit dem Planer sowie der Bauleitung vor Bauausführung vorgängig schriftlich abzuklären.

Dieser Plan ist vom Ausführenden mit den Plänen des Statikers und dessen der Sonderpläne (HKLS, Elektro, Brandschutz usw.) auf Übereinstimmungen und Vollständigkeit zu überprüfen! Etwaige Mängel oder ungenügende Angaben sind vor Ausführung dem Planer und Bauleitung schriftlich zu melden.

!!!Die Naturmaße sind zu nehmen und die Koten zu prüfen!!!

EINREICHPLAN

BAUVORHABEN:

Brotzeit - Vorgartenstraße 206b, 1020 Wien

GST.NR.: 2236/205 EZ.: 6740 KG.: 01657 Leopoldstadt

PROJEKT

Errichtung eines Gastronomiebetriebes "Brotzeit" in der bestehenden Liegenschaft auf Grundstk. 2236/205 mit EZ.6740 in der KG: 01657 Leopoldstadt

BEWILLIGUNGSVERMERKE DER BEHÖRDE:

BAUWERBER:	GRUNDEIGENTÜMER:
Brotzeit GmbH Leopold Unger Platz 2/Stg. 2 1190 Wien	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH 4047 Königshof, Hamburrer Straße 55 Düsseldorf/Deutschland
BAUFÜHRER:	PLANVERFASSER:

PLANNHALT:	PLANNUMMER:	GEZ.:
GRUNDRISSE LAGEPLAN	0378/ER1	GC
	DATUM: 2022-06-29	MASSTAB: 1:100 / 1:1000

GAULHOFER
Bauplanung GmbH

www.bauplanung.at
gaulhofer@bauplanung.at
Mob: 0664 / 52 89 791
Tel. 03136 / 49 92
8252 Mönichwald, Schneckenerstr 14

Objektbeschreibung

Perfekte Lage mitten im 2. Bezirk, im begehrten Viertel vor Zwei, in unmittelbarer Nähe zu namhaften Büros wie dem OMV Headquarter und dem Bitpanda Headquarter. Die renommierte Wirtschaftsuniversität Wien (WU Wien) befindet sich ebenfalls in der Umgebung.

Verkehrsanbindung: Die öffentliche Verkehrsanbindung ist herausragend und bietet optimale Erreichbarkeit für Gäste:

- U-Bahn-Stationen: Krieau und Stadion
- Buslinien: 11A und N81

Fläche:

Gesamtfläche:

- Großzügiger Gastbereich: ca. 279 m²
- Gastgarten/Terrasse: ca. 160 m²
- Trockener Kellerbereich für Lagerzwecke: ca. 55 m²
- Voll ausgestattete Gastro-Küche mit Kühl- und Tiefkühlraum im Untergeschoß
- Personalumkleiden mit Dusche/WC im Erdgeschoss

Sitzplatzkapazität:

- 120 Sitzplätze im Innenbereich
- 120 Plätze im ganzjährig genehmigten Gastgarten

Mietvertrag: Die Miete wird als Staffelmiete angeboten: 1. Jahr € 16,-/m2 ab dem 2. Jahr € 17,-/m2 ab dem 3. Jahr € 18,5/ m2. Befristet auf 5 Jahre mit der Option auf weitere 5 Jahre. Die monatliche Gesamtmiete inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer beträgt derzeit EUR 6.768. In den Betriebskosten ist auch die a conto Zahlung für Heizung, Klima und einen Kfz-Stellplatz enthalten. Kaution in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten.

Ablöse: auf Anfrage.

Highlights:

2. **Uni-Nähe und Bürozentren:**
    - In direkter Umgebung der Wirtschaftsuniversität Wien (WU Wien), OMV Headquarter und Bitpanda Headquarter.
4. **Verkehrsanbindung:**
    - Sehr gute Anbindung durch U-Bahn-Stationen Krieau und Stadion sowie Buslinien 11A und N81.
6. **Großzügige Fläche und Vollausstattung:**
    - Umfangreiche Fläche für Gastgewerbe und Lagerzwecke mit moderner, voll ausgestatteter Gastro-Küche.
8. **Ganzjährig genehmigter Gastgarten:**
    - 120 Sitzplätze im Außenbereich für ein angenehmes Ambiente das ganze Jahr über.
10. **Flexibler Mietvertrag:**
    - Befristet auf 5 Jahre mit Option auf Verlängerung für langfristige Planungssicherheit.

Besichtigungen und Kontakt:

Gerne arrangieren wir Besichtigungstermine für interessierte Parteien. Bei weiteren Fragen oder zur Vereinbarung eines Termins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap