

**Einzigartige Gewerbeimmobilie mit historischem Charme  
im 19. Bezirk Wiens**



**Objektnummer: 5014**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.850,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	1.500,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	17.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	17.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Pia Zobok**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 660 2527118

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







# Objektbeschreibung

*Adresse:* Kahlenberger Straße 1, 1190 Wien

*Fläche:*

- Betrieb: ca. 1.500 m<sup>2</sup>
- Wohntrakt: ca. 360 m<sup>2</sup>

*Besonderheiten:*

- Bekannte Adresse mit Geschichte. Zuletzt geführt vom Dots im Brunnenhof
- Befristete Vermietung auf 10 Jahre mit Verlängerungsoption
- Herzstück des Anwesens: Ein wunderschöner Gastgarten, bekannt als einer der schönsten in Wien
- Großzügiges Areal bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten
- Offene Eigentümer für unterschiedliche Konzepte und Ideen
- Aktueller Zustand: Renovierungsbedürftig, ideal für individuelle Gestaltung und Anpassung

## **Beschreibung:**

Willkommen in einer der begehrtesten Gewerbeimmobilien Wiens! Die Kahlenberger Straße 1 bietet nicht nur eine bekannte Adresse, sondern auch ein historisches Ambiente, das Geschichten erzählt.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 1.860 m<sup>2</sup>, davon ca. 1.500 m<sup>2</sup> für den Betrieb und zusätzlichen

360 m<sup>2</sup> für den Wohntrakt, bietet diese Immobilie Raum für vielfältige Nutzungskonzepte. Der Gastgarten, der als das Herzstück dieses Anwesens gilt, ist weit über die Grenzen Wiens hinaus bekannt und lädt dazu ein, unvergessliche Momente im Freien zu erleben.

Die Vermietung erfolgt befristet auf 10 Jahre mit der Option auf Verlängerung, sodass langfristige Planungen möglich sind.

Aktuell befindet sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was jedoch eine ideale Gelegenheit bietet, um die Räumlichkeiten ganz nach Ihren Wünschen zu revitalisieren und anzupassen.

Nutzen Sie diese Chance, um Ihre Geschäftsideen in einem der begehrtesten Viertel Wiens zu verwirklichen!

Für weitere Informationen oder Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.