

## **Exklusives Immobilienpaket: Gastgewerbe, Gastronomie und Wohnung im Herzen von Wien**



**Objektnummer: 5815**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	795,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	795,00 m²
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.295,97 €
<b>Kaltmiete</b>	8.648,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.352,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

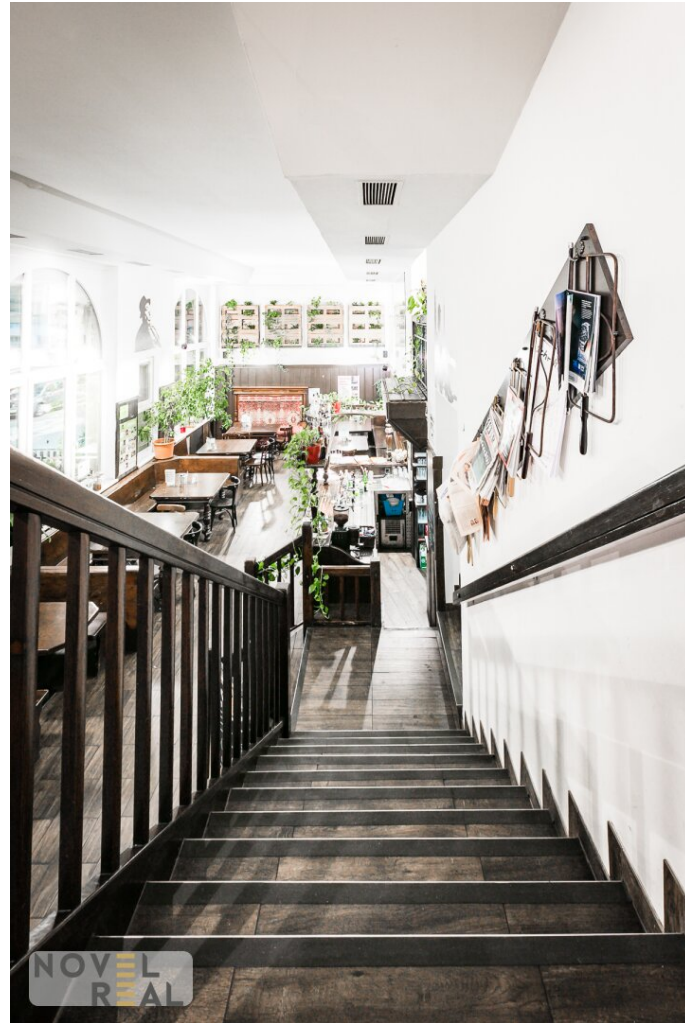


### **Tarik Canakli**

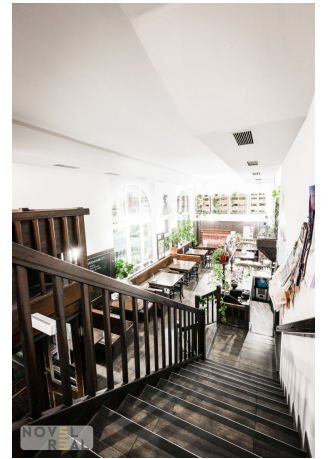
Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 664 5181136  
H +43 664 5181136  
F +43 1 3614014-11

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

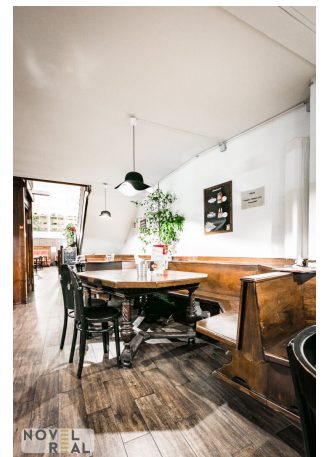
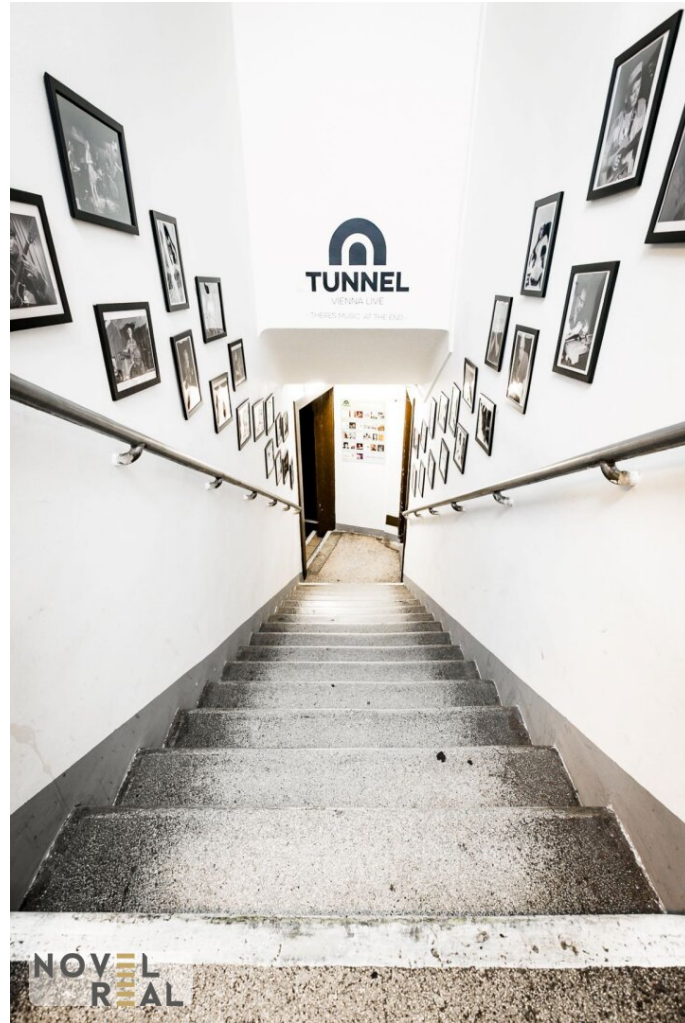


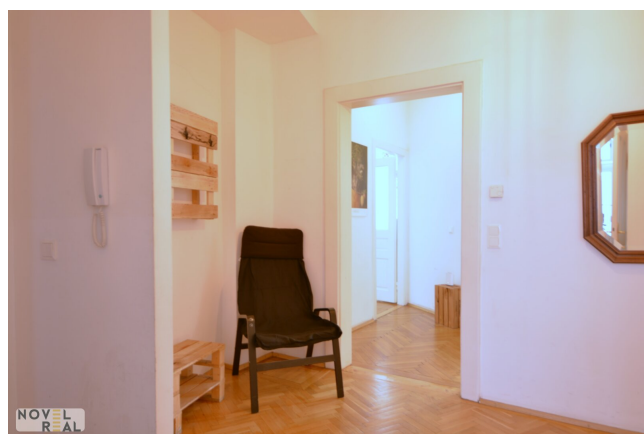


























# Objektbeschreibung

## Beschreibung

Dieses namhafte Café-Restaurant erstreckt sich über drei Etagen und ist seit 1980 ein etablierter Bestandteil der Wiener Gastronomieszene. Mit einer Gesamtfläche von **700m²** bietet das Lokal zahlreiche Möglichkeiten zur Nutzung als Café, Restaurant oder Bar.

Das Lokal zeichnet sich durch eine gemütliche, mit Holz verkleidete Inneneinrichtung aus, die eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Es ist vollständig eingerichtet und bereit für den sofortigen Betrieb. Besonders beliebt ist das Café für seine **Kult-Frühstücksangebote** sowie für **Live-Konzerte**, die regelmäßig ein großes Publikum anziehen.

### Ausstattung und Besonderheiten:

- **Gesamtfläche:** 500m², verteilt auf drei Stockwerke
- **Schanigarten:** Außenbereich mit **40 Sitzplätzen**, ideal für sonnige Tage und laue Sommerabende
- **Große Fensterfassade**, die das Lokal weithin sichtbar macht und ihm eine markante Präsenz verleiht
- **Vollständig eingerichtet**, inklusive Küche, Theke und Bestuhlung
- **Viel Stammkundschaft**, sowohl aus dem Bezirk als auch durch die regelmäßigen Veranstaltungen

### Lage:

Das Café-Restaurant liegt zentral im **8. Bezirk von Wien**, einer begehrten und gut frequentierten Gegend. In direkter Nähe befinden sich Wohnhäuser, Büros sowie andere gastronomische Betriebe, was das Lokal zu einem idealen Treffpunkt für Einheimische und Touristen macht.

### **Zusätzliche Fläche:**

Über dem Café befindet sich eine **95m² große Wohnung**, die aktuell erfolgreich über **Airbnb** vermietet wird. Diese Wohnung bietet zusätzliches Potenzial, sei es durch weitere Vermietung oder eine Nutzung als Bürofläche. Dank ihrer zentralen Lage und dem direkten Anschluss an das Lokal bietet sie vielfältige Optionen.

### **Nutzungspotential:**

Durch die flexible Raumaufteilung und die bereits etablierte Bekanntheit in der Wiener Kulturszene eignet sich das Lokal hervorragend für verschiedene gastronomische Konzepte. Egal ob Café, Restaurant, Bar oder ein Mix aus allem – hier gibt es viele Möglichkeiten, das volle Potenzial auszuschöpfen. Die Veranstaltungen und Konzerte locken ein regelmäßiges Publikum an und schaffen eine starke Bindung zur Stammkundschaft.

Dieses einzigartige Lokal verbindet Tradition mit Flexibilität und bietet eine solide Basis für jede gastronomische Unternehmung. Mit seiner etablierten Kundschaft und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist es ein ideales Objekt für Investoren oder Gastronomen, die in einer der gefragtesten Lagen Wiens Fuß fassen möchten.

## **Details zur Geschäftsfläche**

Geschäftsfläche Gesamt **700m²**

Wohnung **95 m²**

Party/Konzert Keller **180m²**

Cafe/Restaurant mit **180+80** Sitzplätzen

Schanigarten mit **40** Sitzplätzen

Miete Cafe / Restaurant **€7337,94** Brutto ink.BK

Miete Wohnung **€1310,29** Brutto ink.BK

## **ABLÖSE AUF ANFRAGE**



**Für einen Besichtigungstermin oder nähere Infos kontaktieren Sie noch heute Herrn Canakli unter der Telefon Nr. +43 664 518 11 36**

*\*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

*Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.*

*Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap