

**Saniertes Geschäftslokal - flexible Nutzung - Gastro light möglich**



**Objektnummer: 7229**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	171,57 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	94,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.715,70 €
<b>Kaltmiete</b>	2.119,29 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	403,59 €
<b>USt.:</b>	423,86 €

## Ihr Ansprechpartner

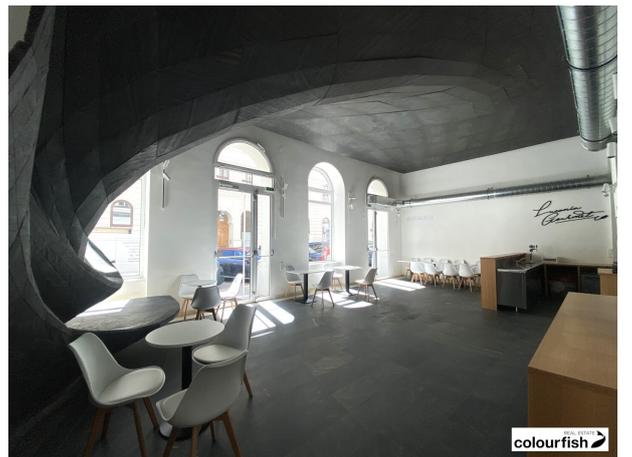


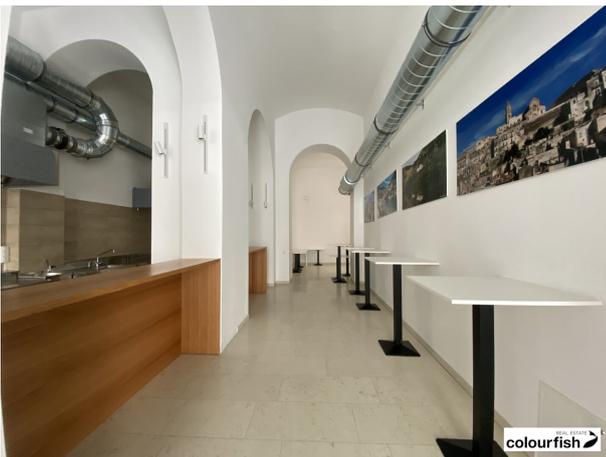
### **Sophie Schmück**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2 / 4  
1010 Wien

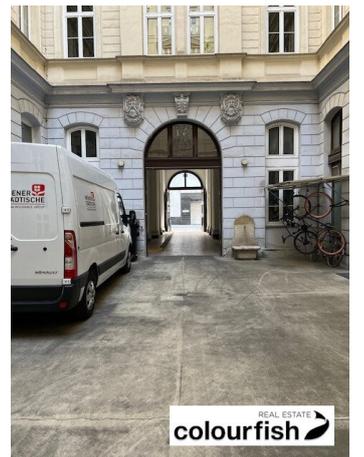
T +43 1 535 1111  
H +43 664 356 46 56

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











## Objektbeschreibung

Dieses attraktive ehemalige Gastronomielokal bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihr eigenes Restaurant oder Café im Herzen der Stadt zu eröffnen. Mit einer ansprechenden Bar und der Möglichkeit, kleine Speisen anzubieten (sog. Gastro light), ist dieses Lokal perfekt für kreative Gastronomen, die ein einzigartiges Konzept umsetzen möchten.

Eine Nutzung durch andere Konzepte ist ebenfalls möglich.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

Top 1: ca. 172 m<sup>2</sup>, netto € 10/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 2,35/m<sup>2</sup>/Monat

*Preise zzgl. 20 % Ust*

### **Ausstattung:**

- Sanierte Fläche, die einen modernen und einladenden Charakter verleiht
- Moderne Abluftanlage, die den Anforderungen der kleinen Gastronomie entspricht - Abluft über die Gasse
- Flexible Raumgestaltung für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten
- Lagerfläche vorhanden
- Mitarbeiter WC sowie Umkleidemöglichkeit gegeben

Eine Ablöse für die bestehende Ausstattung ist angedacht und muss mit dem beauftragten Masseverwalter besprochen werden - der Zustand des Lokals ist so, dass man ohne lange Vorbereitungszeiten starten könnte.

Die Liegenschaft soll bis Q1/2027 saniert werden - in dieser Zeit gilt ein reduzierter Preis von netto € 10,00/m<sup>2</sup>. Nach Abschluss der Bautätigkeiten wird der Mietzins auf € 20,00/m<sup>2</sup> angehoben werden.

Nutzen Sie diese Chance, um ein erfolgreiches Gastronomiekonzept zu verwirklichen! Bei weiteren Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahn: U2, U4

Autobus: 3A

Straßenbahn: D, 1, 71

### **Individualverkehr:**

sehr zentrale Lage und gute Anbindung über Ring und Lände

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap