TOP PREIS I UNBEFRISTET I GASTRONOMIELOKAL TOP ANGEBOT in Döbling I mit 29m² Schanigarten I sehr großzügig I klimatisiert I großer Keller I hochfrequentierte Lage I Straßenbahnstation direkt gegenüber

Objektnummer: 15736

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Nutzfläche:	259,54 m²
Garten:	29,00 m²
Keller:	110,10 m²
Kaltmiete (netto)	2.032,45 €
Kaltmiete	2.032,45 €
USt.:	406,49 €

Ihr Ansprechpartner

Elina Strautmane

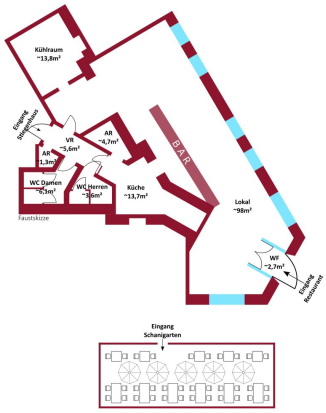
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 99523313

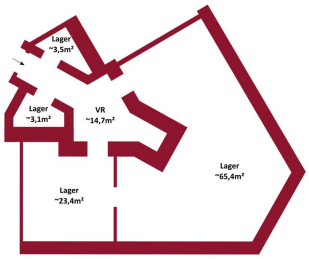
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

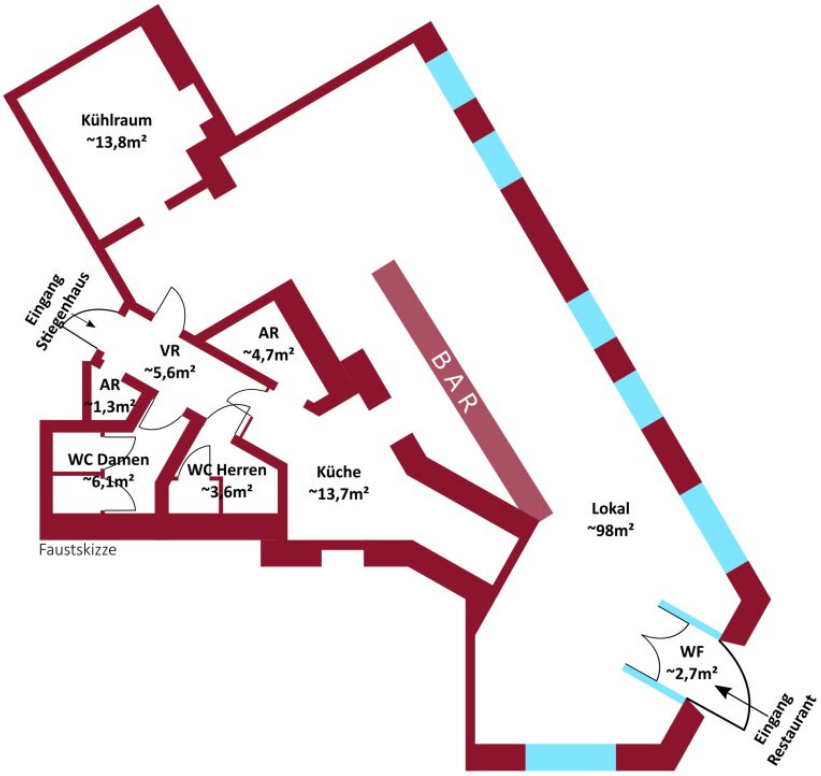
Coca-Cola

Gösser
Gösser

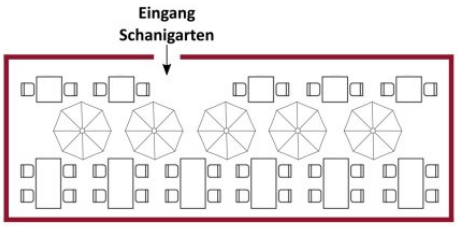


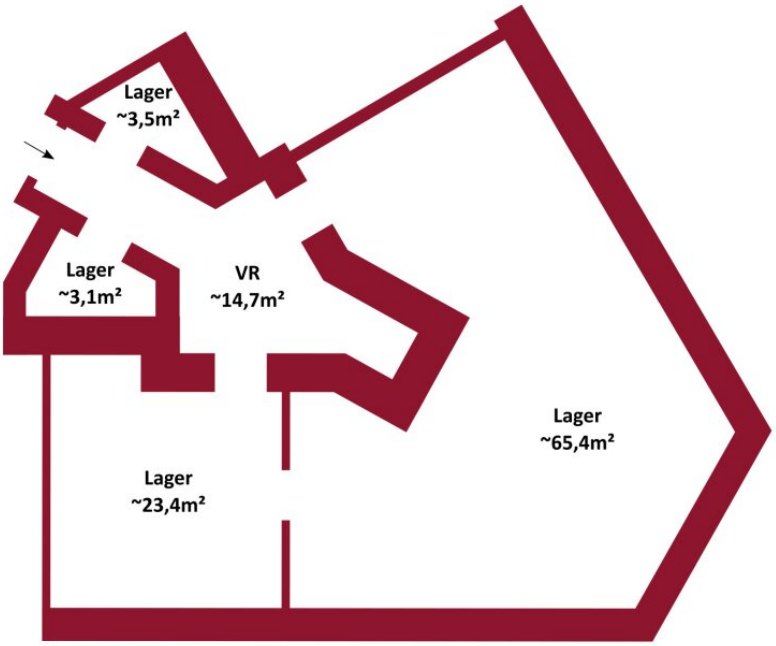
Faustskizze





Faustskizze




Lager
~3,5m²
Lager
~3,1m²
VR
~14,7m²
Lager
~65,4m²
Lager
~23,4m²

O
N
S
W

Objektbeschreibung

Großzügiges Gastronomielokal mit Schanigarten - sehr frequentierte Lage in Döbling – vielseitig nutzbar!

Dieses äußerst großzügige Gastronomielokal überzeugt durch seine **TOP-Lage im 19. Bezirk** und bietet dank seiner **großzügigen Raumaufteilung** sowie der **breiten Fensterfront** ideale Voraussetzungen für einen erfolgreichen und **lebendigen Gastronomiebetrieb**. **Ein besonderes Highlight ist der großzügige Schanigarten mit rund 29 m² Fläche, der bis zu 35 Sitzplätze bietet und sich ideal für die warme Jahreszeit eignet. Im Innenbereich stehen zusätzlich 50 bis 60 Sitzplätze** zur Verfügung, was ausreichend Kapazität für unterschiedliche Gastronomiekonzepte bietet. **Die Straßenbahnstation befindet sich direkt vor dem Eingang** – **eine hochfrequentierte Lage** mit starker Sichtbarkeit und viel Laufkundschaft sorgt für kontinuierliche Frequenz.

Mit einer **Gesamtnutzfläche von ca. 259,54 m²** verteilt sich das Lokal wie folgt:

- **Erdgeschoss (ca. 149,44 m²):**

  Ein weitläufiger Gastraum mit einladender Atmosphäre, Damen- und Herren-WCs sowie ein praktischer Abstellraum bieten optimale Bedingungen für Gäste und Personal gleichermaßen.

- **Kellergeschoss (ca. 110,10 m²):**

  Viel Stauraum für Lagerzwecke – funktional und gut zugänglich.

- **Schanigarten (ca. 29 m²)**

Die **flexible Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten** – ob klassisches Restaurant, trendiges Café oder modernes Bistro.

Dank der **hochfrequentierten Lage** in Döbling, eingebettet in ein **urbanes und zugleich gehobenes Umfeld**, profitieren Sie hier von **exzellenter Sichtbarkeit** und einer treuen Stammkundschaft.

Die Highlights:

- mit 29m² Schanigarten

- attraktive Lage mit Nähe zur U4 und hervorragender Infrastruktur
- voll ausgestattete Bar inkl. Musikanlage, Kühlschränke, Gläserspüler, Registrierkassa,...
- geräumige Lagerfläche direkt aus dem Lokal zu erreichen
- Klimaanlage
- große Auslagenfenster
- Betriebsanlagengenehmigung als Bar vorhanden: Ausgabe von Getränken und Snacks sind erlaubt

Kosten:

Mietpreis: Nettomietzins: 1.680 € zzgl. 351,45 € BK und 20% USt

Gesamtmiete Brutto: 2.438,94 €

Ablöse: 75.000 €

Kaution: 3 BMM

Mietvertragsvergebührung = 1% des auf die Vertragsdauer entfallenen Bruttomietzinses.

Bei erfolgreicher Vermittlung sind 5 % der Investitionsablöse + 3BMM zuzüglich USt. als Vermittlungshonorar zu zahlen.

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare

Besichtigungstermine unter 0664 99 52 3313 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

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

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap