

**TOP PREIS I UNBEFRISTET I GASTRONOMIELOKAL TOP  
ANGEBOT in Döbling I mit 29m<sup>2</sup> Schanigarten I sehr  
großzügig I klimatisiert I großer Keller I hochfrequentierte  
Lage I Straßenbahnstation direkt gegenüber**



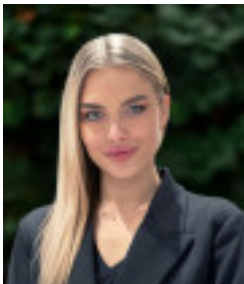
**Objektnummer: 15736**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	259,54 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	29,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	110,10 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.032,45 €
<b>Kaltmiete</b>	2.032,45 €
<b>USt.:</b>	406,49 €

## Ihr Ansprechpartner



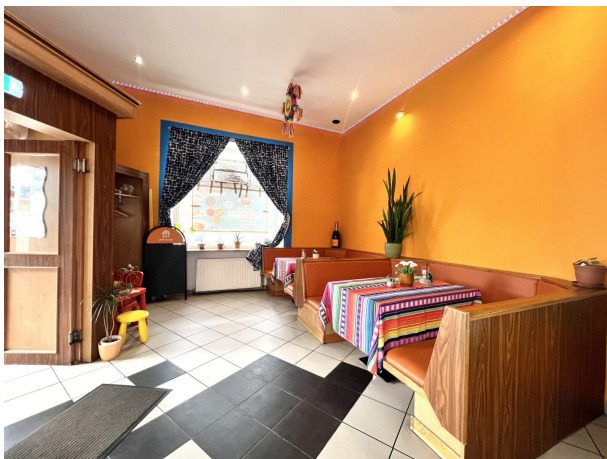
### **Elina Strautmane**

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.

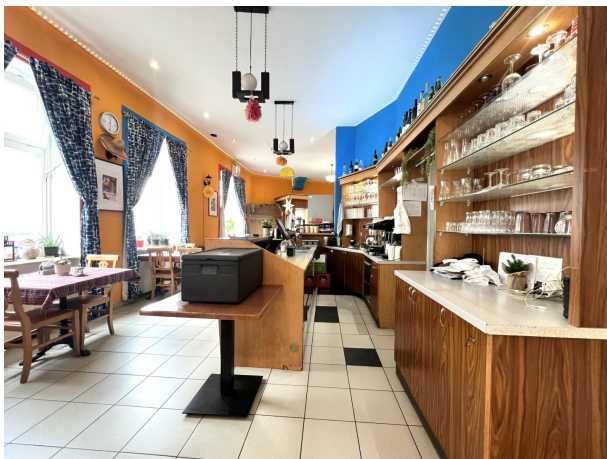




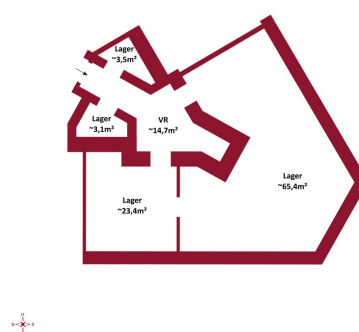
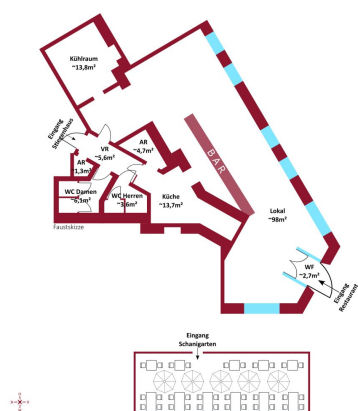


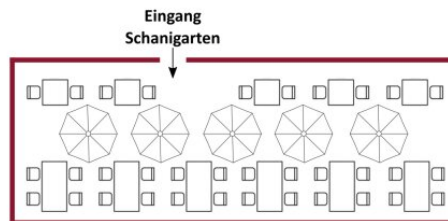
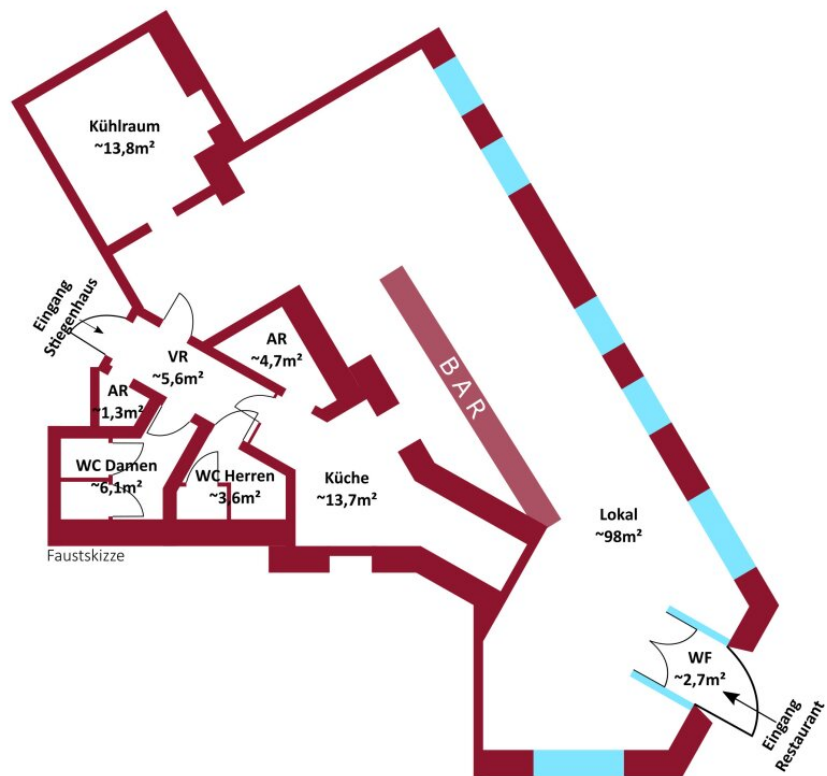


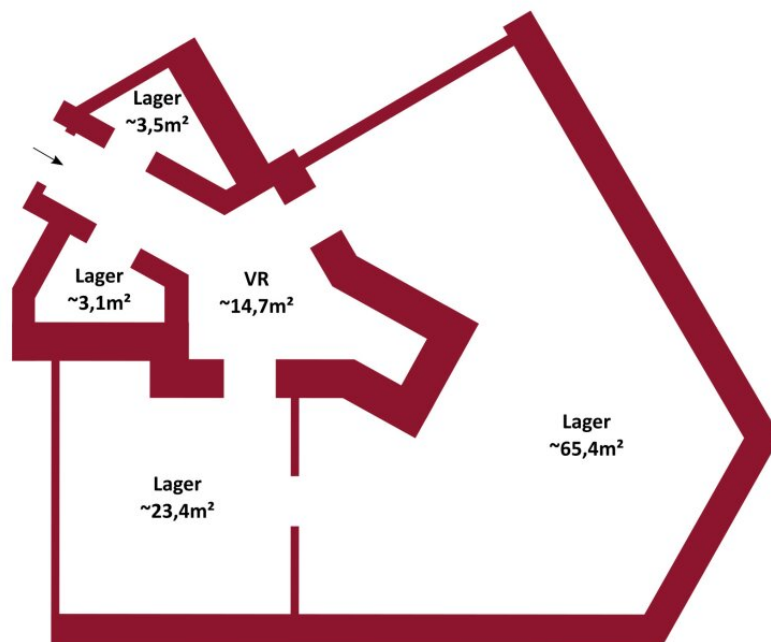














## Objektbeschreibung

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** verteilt sich das Lokal wie folgt:

- **Erdgeschoss (ca. 149,44 m<sup>2</sup>):**

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 m<sup>2</sup>):**

Viel Stauraum für Lagerzwecke – funktional und gut zugänglich.

- **Schanigarten (ca. 29 m<sup>2</sup>)**

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 29m<sup>2</sup> 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**

**Gesamtmieta Brutto: 2.438,94 €**

**Ablöse: 75.000 €**

Kautio: 3 BMM

Mietvertragsvergebühruug = 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](tel:066499523313) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://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