

**Charmantes Restaurant mit Wintergarten im Herzen Wiens
– Ihr neuer Standort wartet - Ergreifen Sie die Gelegenheit
beim Schopf !!**



Objektnummer: 1051

Eine Immobilie von ISIDEX GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Nutzfläche:	118,78 m ²
Garten:	40,50 m ²
Kaltmiete (netto)	1.790,48 €
Kaltmiete	2.000,87 €
Betriebskosten:	210,39 €
USt.:	400,18 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttonmonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

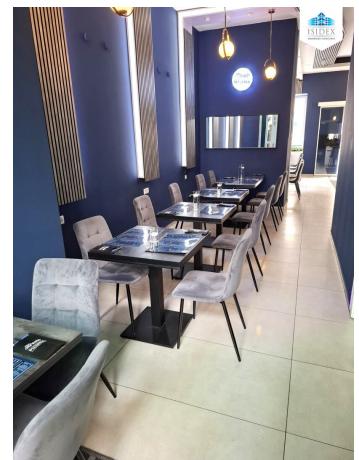


Felix Kunej

ISIDEX GmbH
Tuchlauben 14 / 7
1010 Wien

T +43 676 770 52 64
H +43 676 5055237

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



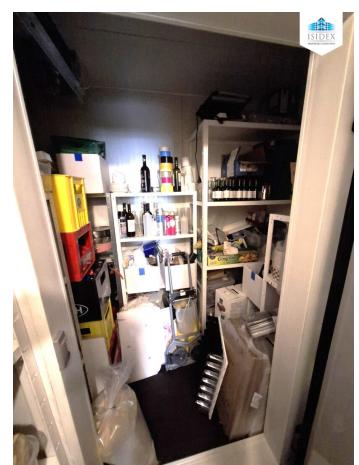


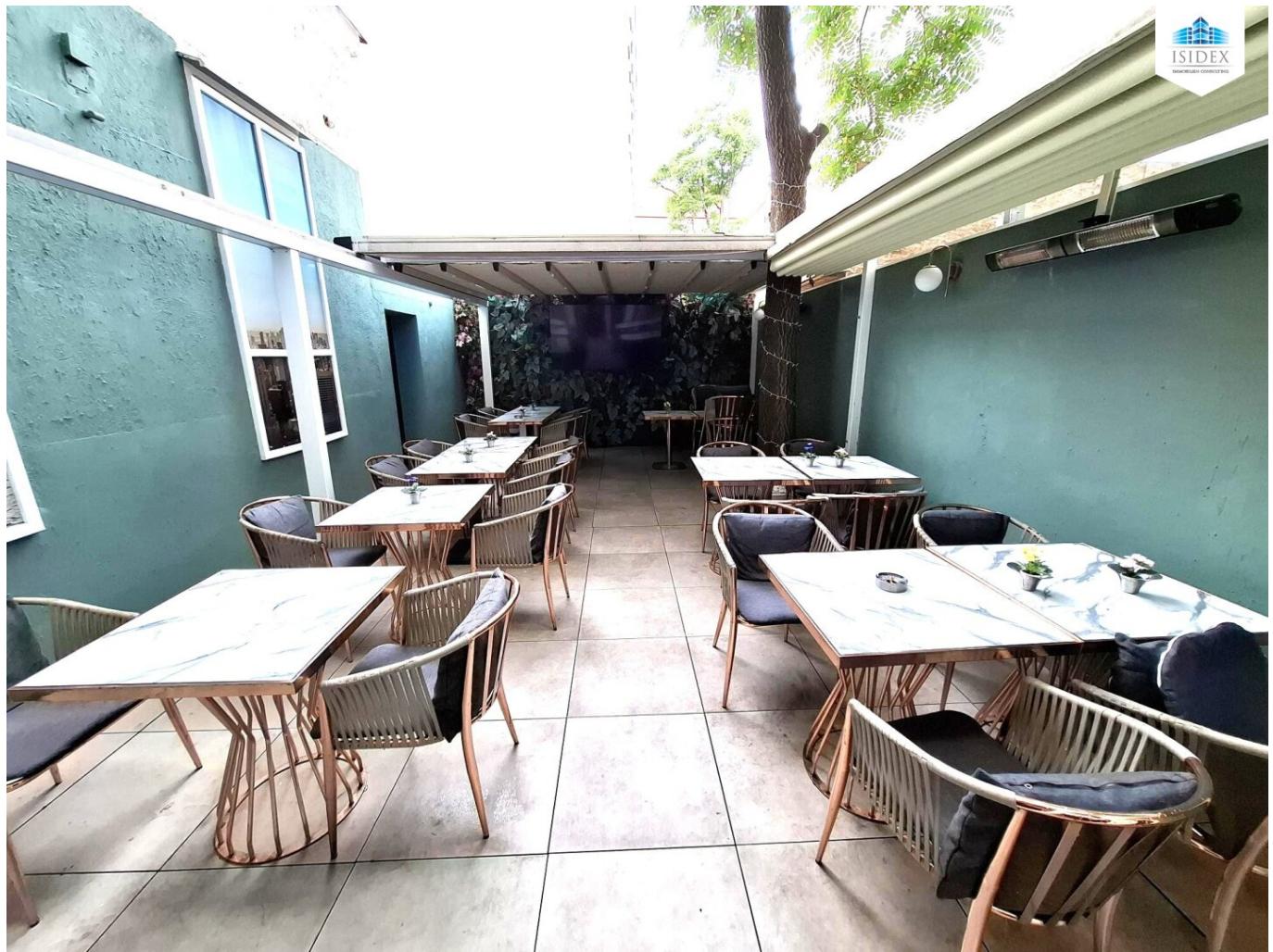


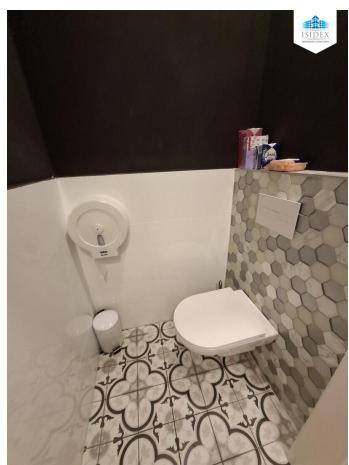
ISIDEX
IMMOBILIEN CONSULTING



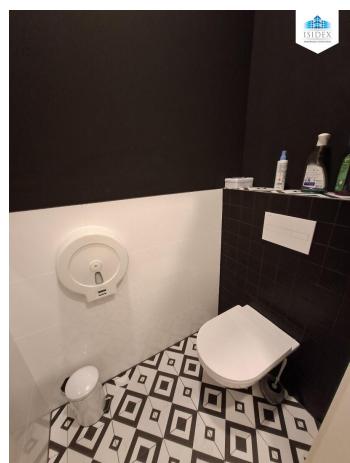




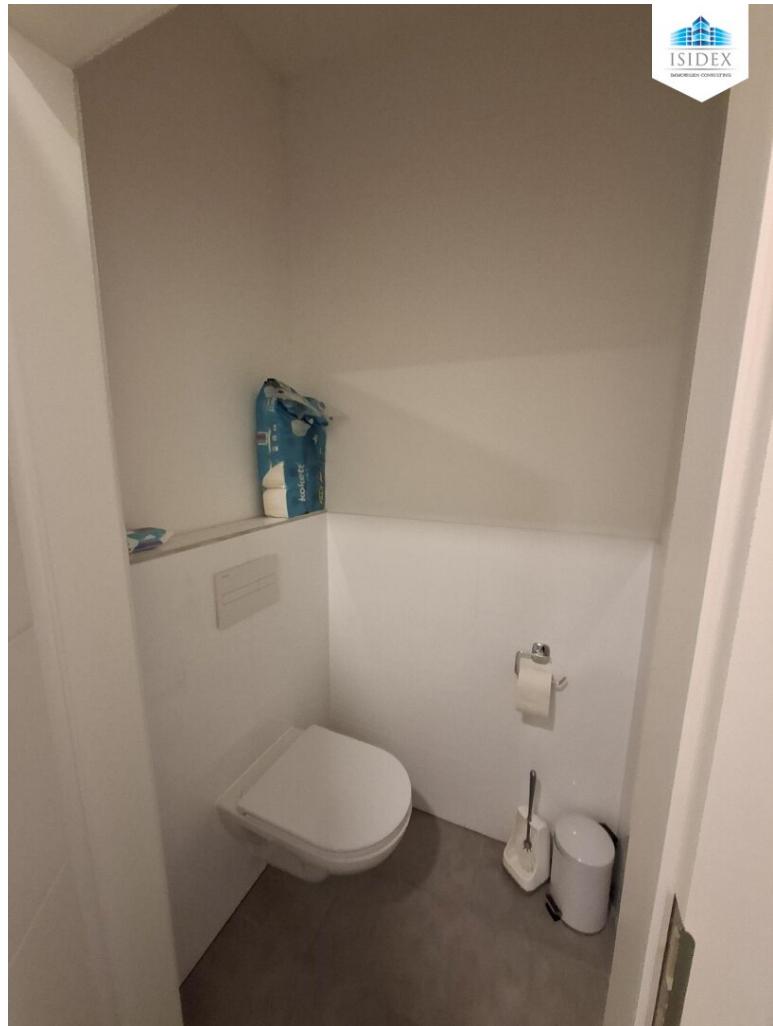
















LÜFTUNGSPLANE, QL
ABLUFTBEMESSUNG
TECHNIK BZW. NACH
WERTIGEN GEWERBE
ERSTELLT UND BEMES

GEWERB

Hilerauf

ADRESSE:

vom.
MSA 21

GSI-NRC
VG

BETREFF
ÄNDERUNG DER
ETRIEBSANLAGE

PLAN NR.
304

PLAN NR.

394

1

70 42 883 + 3

1

394
PARIE

This architectural floor plan illustrates a building complex with several rooms and associated noise levels:

- Aussenraum KG Ur 404 mnh Schalldruckpegel 39 dB(A) in 1m Entfernung**
- Fortsch KG Ur 404 mnh Schalldruckpegel 39 dB(A) in 1m Entfernung**
- Flugdach 20P Hof Steinplatte**
- Fortsch Vr 3.312 mnh (neu) über Dach (über 2.800 m²)**
- Fortsch über Dach***
- Fortsch über Dach***
- Kühlzelle**
- Küche Vinyl**
- VR Fliesen**
- Wasserhähne (wandhängend)**
- TM Fliesen**
- Gastrau Industrieboden Vinyl**
- Schlauchleitungen PVC**
- 32 VERARBEICHUNGSPLATZ**
- Geschäftsräume Industrieboden Vinyl**
- Hauseingang Außenraum Ur 3.312 mnh (neu) Föhn 2.200 m³/h Schalldruckpegel 42 dB(A) in 1m Entfernung**
- Lokaleingang**
- Top 1**
- Top 2-4 SPITALGASSE**
- a Grundanlage GG**
- Mindestabstand zu Super Inverter Schalldruckpegel 40 dB(A) in 1m Entfernung, 43 dB(A) in 1m Entfernung Mindestabstand zu Objekt**

The plan shows various rooms and their dimensions, along with noise level annotations for different parts of the building and its surroundings.

Erdgeschoss-Lüftungsplan M 1:100

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

willkommen in Ihrem neuen Lokal in Wien-Alsergrund. Diese einzigartige Immobilie bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihr eigenes Gastronomie- oder Restaurantunternehmen zu verwirklichen oder auch zu expandieren.

Das Lokal wurde geschmackvoll und mit hochwertigen Geräten ausgestattet.

Das Lokal bietet Ihnen mit ihren 32 Verabreichungsplätzen im Innenraum und den 20 Plätzen im Wintergarten ausreichend Möglichkeit, Ihre Gäste zu empfangen und zu bewirten. Der lichtdurchflutete Gastraum mit großen Fenstern sorgt für eine angenehme Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Die Immobilie verfügt außerdem über eine top ausgestattete Schauküche, die Ihnen alle Möglichkeiten bietet, Ihre kulinarischen Köstlichkeiten zu kreieren und zu servieren.

Wie oben erwähnt verfügt das Lokal über einen herrlichen Wintergarten, der je nach Jahreszeit und Wetter geschlossen oder geöffnet Ihren Gästen zur Verfügung steht. Ein im Wintergarten hängender großer TV-Flatscreen bietet den Gästen gegebenenfalls spannende Live-Übertragungen jeglicher Art.

Im Keller befindet sich der Personalbereich, hat eine Fläche von ca. 27 m² und verfügt über eine Küche, Umziehbereich mit Garderobenspinde, WC und Waschgelegenheit. Darüber hinaus steht Ihnen noch ein großzügiges Kellerabteil zur Verfügung.

Das Gastgewerbe in Wien boomt und ist bekannt für seine vielfältige und hochwertige Gastronomieszene. Mit dieser Immobilie haben Sie die Möglichkeit, Teil dieser pulsierenden Branche zu werden und Ihre kulinarischen Ideen und Konzepte in die Tat umzusetzen. Lage, Lage, Lage – dieser Spruch zählt auch in Wien! Das Lokal befindet sich in einem lebhaften Viertel des 9. Bezirks, das durch seine kulturelle Vielfalt und die hervorragende Erreichbarkeit besticht. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln sorgt dafür, dass Ihre Gäste mühelos zu Ihnen finden. Zahlreiche Büros, Universitäten und Wohngebiete in der Umgebung garantieren eine stetige Laufkundschaft und zahlreiche Stammkunden. Wie erlesen diese Lage ist zeigt auch der Lagezuschlag, der bei Wohnungsvermietungen in diesem Haus mit € 5,30 je m² zum Tragen kommt.

Das Ambiente dieser Immobilie verspricht nicht nur eine einladende Atmosphäre, sondern bietet auch das Potenzial, Gäste aus aller Welt zu begeistern. Die geschickte Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie sowohl drinnen als auch draußen ein unvergessliches Gastronomieerlebnis schaffen können. Der zusätzliche Wintergarten ist ein wahres Highlight, die Ihren Gästen die Möglichkeit bietet, in entspannter Atmosphäre zu speisen und die frische Luft zu genießen.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigstermin für diese Immobilie. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel im Gastgewerbe präsentieren zu dürfen und gemeinsam mit Ihnen Ihre unternehmerischen Träume zu verwirklichen.

Qualität hat natürlich ihren Preis, den Sie gerne bei konkretem Interesse erfragen können.

Ausführliche Informationen, entsprechende Unterlagen wie Genehmigungen, Ausstattungsbeschreibung und Befunde, werden Ihnen gerne übermittelt! Für dies und zwecks Vereinbarung eines Besichtigstermines kontaktieren Sie bitte Herrn Felix Kunej ausschließlich schriftlich unter kunej@isidex.at oder Sie verwenden das jeweilige Anfrageformular.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, Unterlagen zu übermitteln und zu diesem Objekt Auskunft zu erteilen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.