

**Sensationelle Gelegenheit im 9. Bezirk! Stilvolles
Gastro-/Geschäftslokal in zentraler Topfrequenzlage**



Objektnummer: 4865

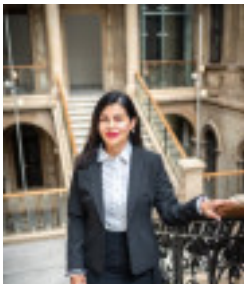
Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	1906
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	140,70 m ²
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 96,19 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	2.190,40 €
Kaltmiete	2.503,87 €
Betriebskosten:	313,47 €
USt.:	500,77 €
Provisionsangabe:	

9.013,93 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Itana Pavicevic

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

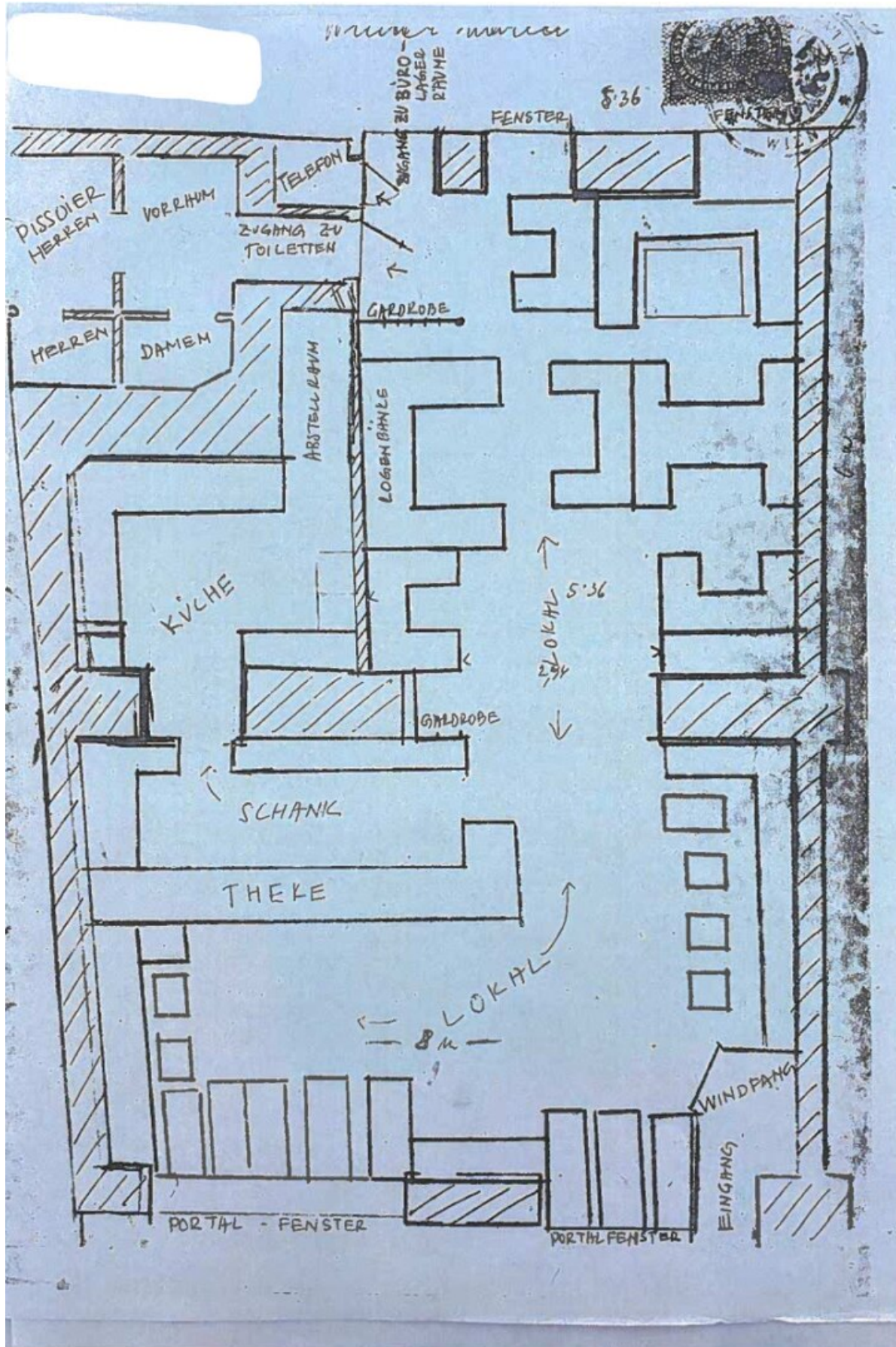
T +43 1 512 14 84
H +43 667 777 7858











Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zur Vermietung gelangt ein ansprechendes, lichtdurchflutetes Geschäftslokal in bester, stark frequentierter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks.

Eine seltene Gelegenheit für Unternehmer:innen, die einen sofort nutzbaren Standort mit hohem Entwicklungspotenzial und ausgezeichnete Infrastruktur suchen! Das Lokal verfügt über ca. 140 m² Nutzfläche auf einer Ebene und ist durch große Schaufensterflächen lichtdurchflutet und einladend gestaltet. Die moderne Ausstattung sowie die klare Raumaufteilung schaffen ein stilvolles und angenehmes Ambiente, welches sich sowohl für gastronomische als auch für andere geschäftliche Konzepte hervorragend eignet. Aktuell wird das Objekt als Café-Snackbar mit leichter Küche genutzt. Die voll ausgestattete Küche ist in Betrieb. Die gastronomische Nutzung ist ohne offene Flammen oder Frittieren in Öl genehmigt, wobei Zubereitungen mit Combidampfer, Frittieren auf Wasserbasis und ähnlichen Methoden möglich sind. Der gesamte Boden ist mit modernen keramischen Fliesen (verfließt) ausgestattet. Das Objekt verfügt über einen großzügigen Hauptraum mit stilvollem Schankbereich, einen offen verbundenen, aber visuell leicht abgeschirmten zweiten Bereich, zwei separate, hochwertig ausgestattete Sanitäreinrichtungen, einen Lagerraum sowie einen zusätzlich möblierten, derzeit als Garderobe und Büro genutzten Nebenraum, der in die bestehende Betriebsanlagengenehmigung integriert und erweitert werden kann.

Besonders hervorzuheben ist eine Parkmöglichkeit im Innenhof (gegen Aufpreis), ein zweiter Zugang über den Hof sowie ein kompakter Schanigarten (ca. 7 m x 1,2 m), der in den wärmeren Monaten zusätzlichen Raum für Gäste bietet. Der Innenraum ist großzügig, barrierefrei und vollständig ebenerdig, wodurch er auch als Showroom, Studio oder moderner Bürostandort attraktiv wäre.

Die Lage des Objekts zählt zweifellos zu den größten Pluspunkten: Es befindet sich in einem äußerst frequentierten Teil des 9. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Geschäften, Wohnhäusern und Unternehmen. Die Nähe zum pulsierenden 1. Bezirk unterstreicht die Attraktivität dieser Toplage. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Die Straßenbahnlinien 43 und 44 halten nur wenige Schritte entfernt, ebenso wie die Buslinien

13A, 48A, 37A, 5B und 74A. Die U6 ist in etwa 8 Minuten fußläufig erreichbar, auch die U2 befindet sich in naher Umgebung. Der Mietvertrag ist bis Ende Februar 2034 befristet.

Die Inventarablöse.- nach Vereinbarung.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit an einem der lebendigsten und gefragtesten Standorte Wiens. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Itana Pavicevic

national - Tel: [0667 77 77 858](tel:06677777858)

international - Tel: [+43 667 77 77 858](tel:+436677777858)

e-mail: pavicevic@lifestyle-properties.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap