

## Perfekter Standort für Ihren Gastronomiebetrieb



**Objektnummer: 6352/2389**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krugerstraße
Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Nutzfläche:	24,42 m <sup>2</sup>
WC:	1
Keller:	2,96 m <sup>2</sup>
Kaltmiete (netto)	2.220,00 €
Kaltmiete	2.220,00 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

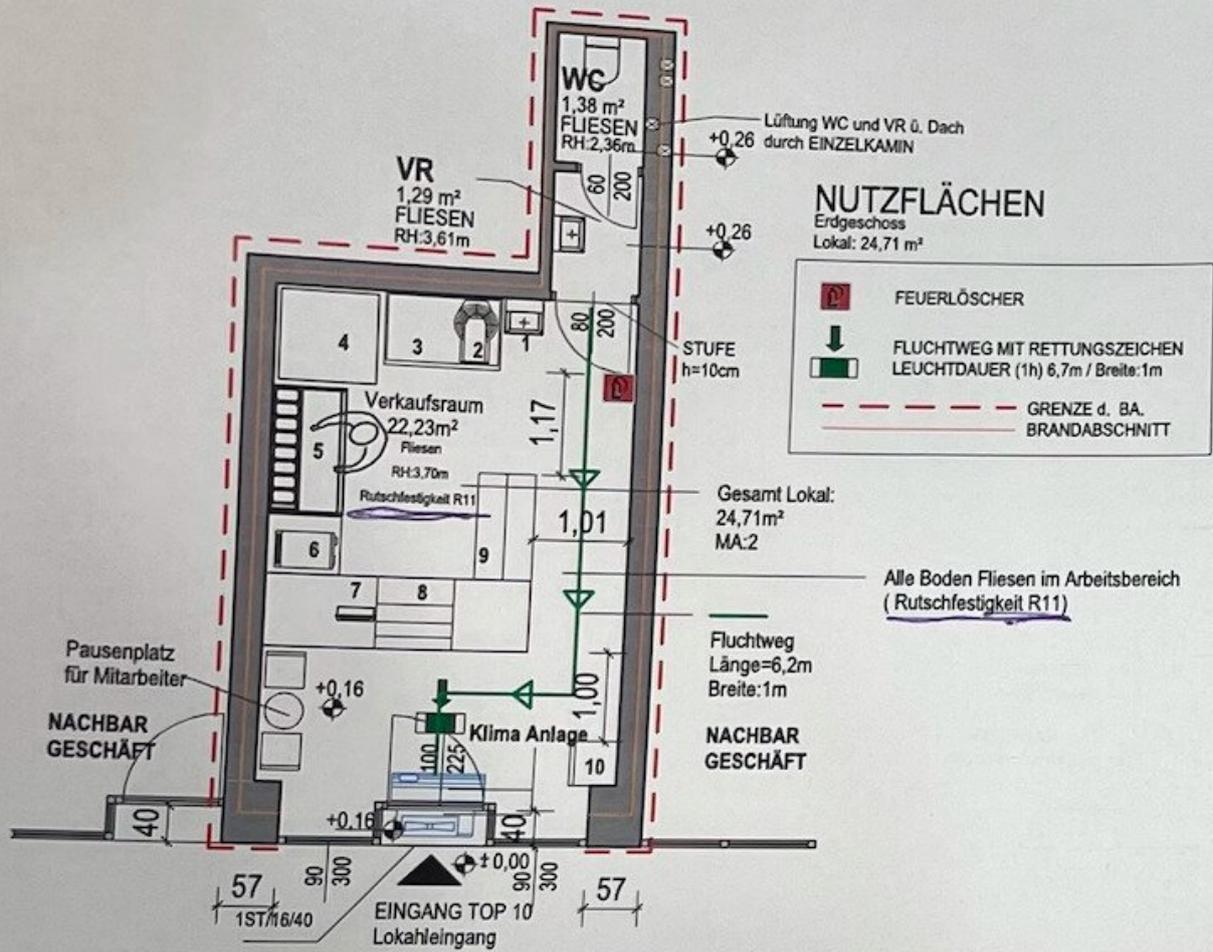
### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

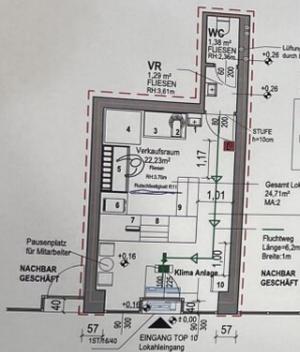
T +43 680 3221752  
H +4367761616848

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

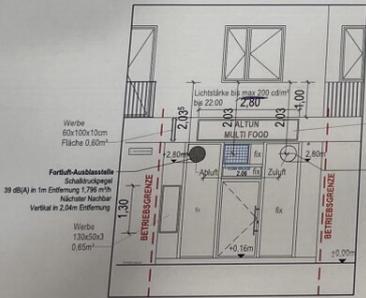




GRUNDRISS M 1:100



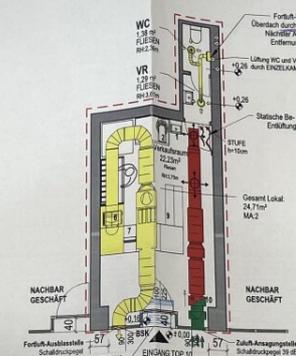
GRUNDRISS M 1:100



ANSICHT - KRUGERSTRASSE M 1:100

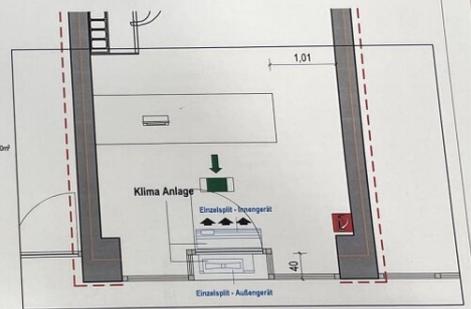
Maschinen- und Geräteliste						
1010 Wien, Krugerstraße 10/10 - Imbissstube						
Pos.	STK	Gerät	kW	Summe kW	E-Spannung	Gas
1	1	Handwaschbecken	-	-	-	-
2	1	Fegknetmaschine	1,1	1,1	400 V	-
3	1	Arbeitsstisch	-	-	-	-
4	1	Pizzaofen	11,2	11,2	400 V	-
5	1	Pizzakühlschrank	0,23	0,23	230 V	R290/D 15kg
6	1	Elektr. Bratplatte - glatt	3,6	3,6	400 V	-
7	1	Kassensich	-	-	-	-
8	1	Kühlschrank	1,73	1,73	400 V	R290
9	1	Salatette	0,35	0,35	230 V	R454a/D 0,0718kg
10	1	Getränkewärmschrank	0,31	0,31	230 V	R290/D 15kg
Gesamtanschlußwert:				18,52		0

Legende



LÜFTUNGSPLAN M 1:100

Fortluft-WC und VR 100m<sup>2</sup> Überdach durch Einzelkamin Nächster Anrainer x6.00m Entfernung diagonal



GRUNDRISS - M 1:50 KLIMA ANLAGE

TECHNISCHE BESCHREIBUNG DER KLIMAAANLAGE

Einzelsplit - Wandgerät Kühlen und Heizen Modell MSC 24RN1

Kältemittel :	R410a
Kälteleistung kW :	6,8
Heizleistung kW :	7,9
Raumgröße Richtwert m <sup>3</sup> /h :	200
Luftleistung außen/innen m <sup>3</sup> /h :	2.500 / 1.080
Entfeuchtung L/h :	2,3
Schallpegel außen/innen dB(A) :	40
Leistungsaufnahme cool /heat W :	2.400 / 2.470
Betriebsstrom c / h A :	11,0 / 11,3
Netzanschluss :	
Außengerät (1) :	3 x 2,52 / (1)
Innengerät (2) :	
Verbindung Außen- Innen Gerät :	4 x 1,52



GR LAGER M 1:100

# Objektbeschreibung

## Perfekter Standort für Ihren Gastronomiebetrieb

### HIGHLIGHTS

\*Top Frequenzlage Nähe Kärntnerstraße

\*Hochwertige Ausstattung

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie die **oben angeführte Telefonnummer oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

---

Sie suchen eine einzigartige Gelegenheit, Ihr Gastgewerbe in einer der begehrtesten Lagen Wiens zu führen? Diese **perfekte Geschäftslokal im 1. Bezirk** in der Krugerstraße bietet Ihnen die perfekte Basis für einen erfolgreichen Firmenstandort.

Diese Immobilie sucht einen **Nachmieter** in einer der prestigeträchtigen Gegenden Wiens - umgeben von kulturellen Sehenswürdigkeiten und einer der bekanntesten Straßenzüge der Wiener Innenstadt, die Kärntnerstraße. Der hohe Touristen- und Geschäftsverkehr sorgt für eine stetige Kundenfrequenz. Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr macht den Standort besonders attraktiv.

Das Lokal verfügt über einen **Gastraum inklusive Küchenbereich von ca. 22m<sup>2</sup>, ein WC inklusive Vorraum und ein Kellerabteil von ca. 3m<sup>2</sup>**. Im inneren Gastraum werden 8 Verabreichungsplätze zur Verfügung gestellt.

Weiters verfügt das Lokal über einen bewilligten **Schanigarten**. Der Schanigarten (Zone 3) befindet sich auf der linken und rechten Seite des Lokaleingangs und verfügt jeweils über 1,48m<sup>2</sup>.

Fußbodenheizung und Klimaanlage sind vorhanden.

Das Lokal wird aktuell als Imbissstube geführt und verfügt über eine hochwertige Ausstattung

wie zum Beispiel Pizzaofen, Teigknetmaschine, Getrankekuhlschranke uv.m.

*Auf Wunsch kann die Maschinen- und Geratliste, sowie die Unterlagen zur Lüftungsanlage ausgehändigt werden.*

*Die Vermietung erfolgt ausschließlich für Geschäftszwecke, nämlich zum Handel mit Waren aller Art, sowie dem Betrieb eines Gastgewerbes (Take Away Restaurant, Imbiss, Cafe, Snack Bar) - dies jedoch nur im Umfang der bestehenden Betriebsanlagengenehmigung und unter besonderer Berücksichtigung der Verhinderung der Geruchsbelästigung der Anrainer.*

---

Miete: 2.220,00 € (Netto)

zzgl. 20% USt

Die Betriebs- und Heizkosten werden von der Hausverwaltung extra berechnet. Die Gebrauchsabgabe für den Schanigarten wird ebenfalls gesondert verrechnet.

*\*Ablösesumme auf Anfrage.\**

Mit der frequenzstarken Lage und der vielfältigen Nutzung haben Sie alle Voraussetzungen, um einen erfolgreichen Firmenstandort zu betreiben.

**Ergreifen Sie die einmalige Gelegenheit, um in der touristischen Szene des 1. Bezirks durchzustarten!**

---

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie die **oben angefahrte Telefonnummer oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angefahrte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap