

## **Top-Restaurant & Bar in Bestlage – komplett eingerichtet und sofort startklar**



**Objektnummer: 6150**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.314,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.314,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



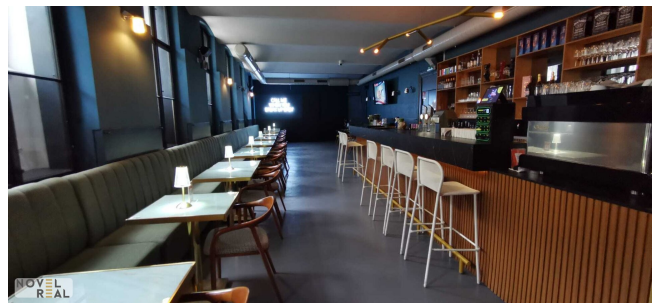
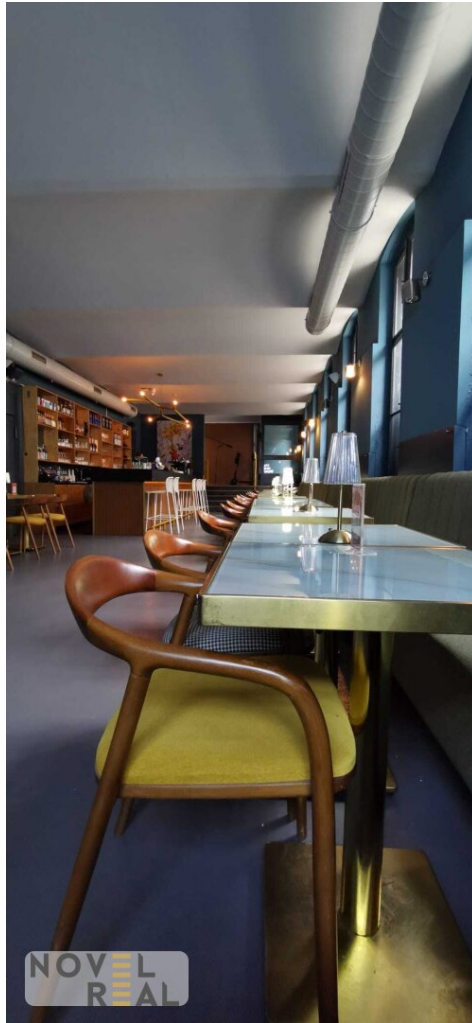
### **Tarik Canakli**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

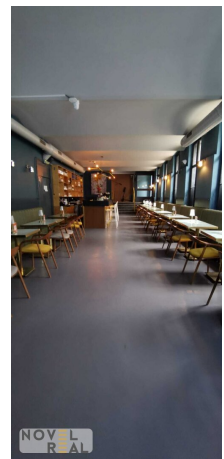
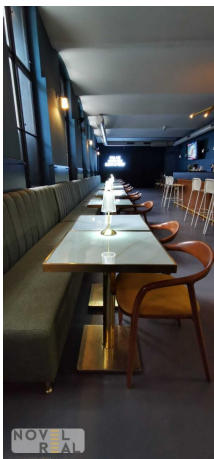
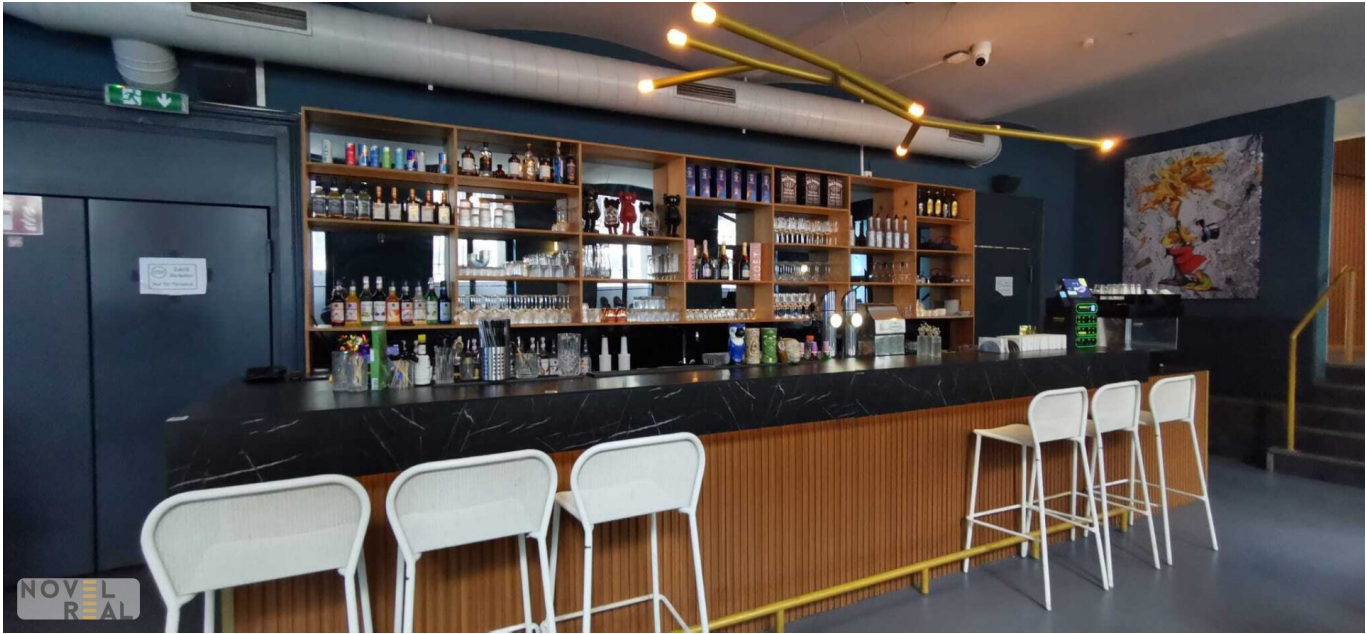
T +43 664 5181136  
H +43 664 5181136  
F +43 1 3614014-11

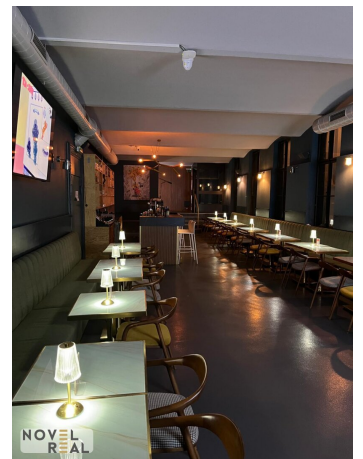
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



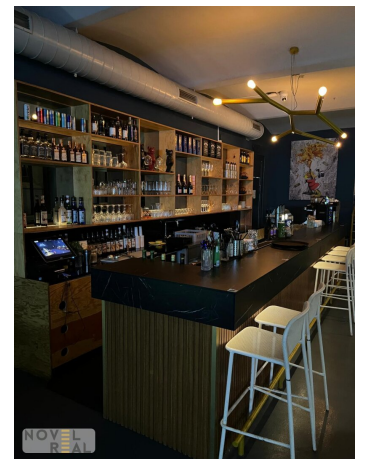


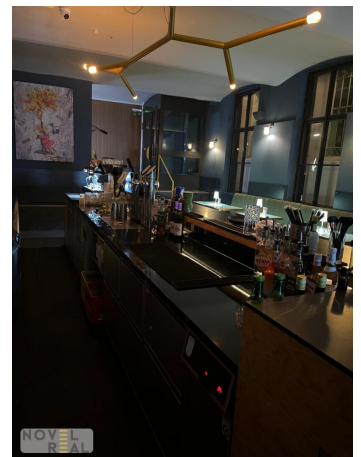
















# Objektbeschreibung

## Top-Restaurant & Bar in Bestlage – komplett eingerichtet und sofort startklar

Zur Weitergabe gelangt ein **modernes, vollständig ausgestattetes Gastronomielokal** in **absoluter Frequenzlage des 9. Bezirks**, nur wenige Schritte vom **Ersten Bezirk** entfernt.

Dieses stilvolle Objekt überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Gastronomen mit Vision.

## Highlights des Objekts

- **Erstklassige Lage** mit perfekter öffentlicher Anbindung (U2, Straßenbahnen, Busse)
- In unmittelbarer Nähe zu **Universitäten, Hotels und Bürogebäuden** – hoher Gästezustrom garantiert
- **Großer Gastgarten (2023 erneuert)** mit ca. **60 Sitzplätzen** und einladendem Ambiente im Freien
- **Innenbereich mit rund 80 Sitzplätzen**
- **Gesamtfläche ca. 300 m<sup>2</sup>**, aufgeteilt auf:
  - Hauptraum: ca. **100 m<sup>2</sup>**
  - Nebenräume: ca. **26 m<sup>2</sup>** und **28 m<sup>2</sup>**
- **Parkmöglichkeiten** in der Umgebung – eine Seltenheit im Stadtzentrum

- **Aufrechte Betriebsanlagengenehmigung** vorhanden
- **2023 umfassend renoviert:** neues Interieur, Möbel im Innen- und Außenbereich, modernisierte Küche und Bar
- **Voll ausgestattete Küche und Bar** – betriebsbereit ohne zusätzliche Investitionen
- **Zwei separate Nebenräume**, ideal für **Private Dining, Geburtstage, Weihnachtsfeiern** oder **Firmenevents**

### **Betriebszeiten**

- **Montag bis Freitag:** 10:00 – 00:00 Uhr
- **Samstag & Sonntag:** 10:00 – 02:00 Uhr

Diese Zeiten lassen sich flexibel an das gewünschte Gastronomiekonzept anpassen.

### **Nutzung & Konzeptmöglichkeiten**

Ob **Restaurant, Bar, Lounge, Café** oder **Eventlocation** – die räumliche Gestaltung ermöglicht eine Vielzahl an Konzepten.

Die Kombination aus zentraler Lage, hochwertiger Ausstattung und attraktivem Außenbereich schafft ideale Voraussetzungen für ein erfolgreiches Gastronomieprojekt in einer der gefragtesten Gegenden Wiens.

### **Besonderheiten**



- Voll eingerichtet und sofort betriebsbereit
- Hochwertiges, modernes Ambiente
- Großzügige Außenfläche mit Gastgarten
- Beste Lage mit hoher Passantenfrequenz

**Miete : €4.314,- Brutto**

**Ablöse nach Anfrage**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**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