

**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 m <sup>2</sup>
<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 Bruttonmonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

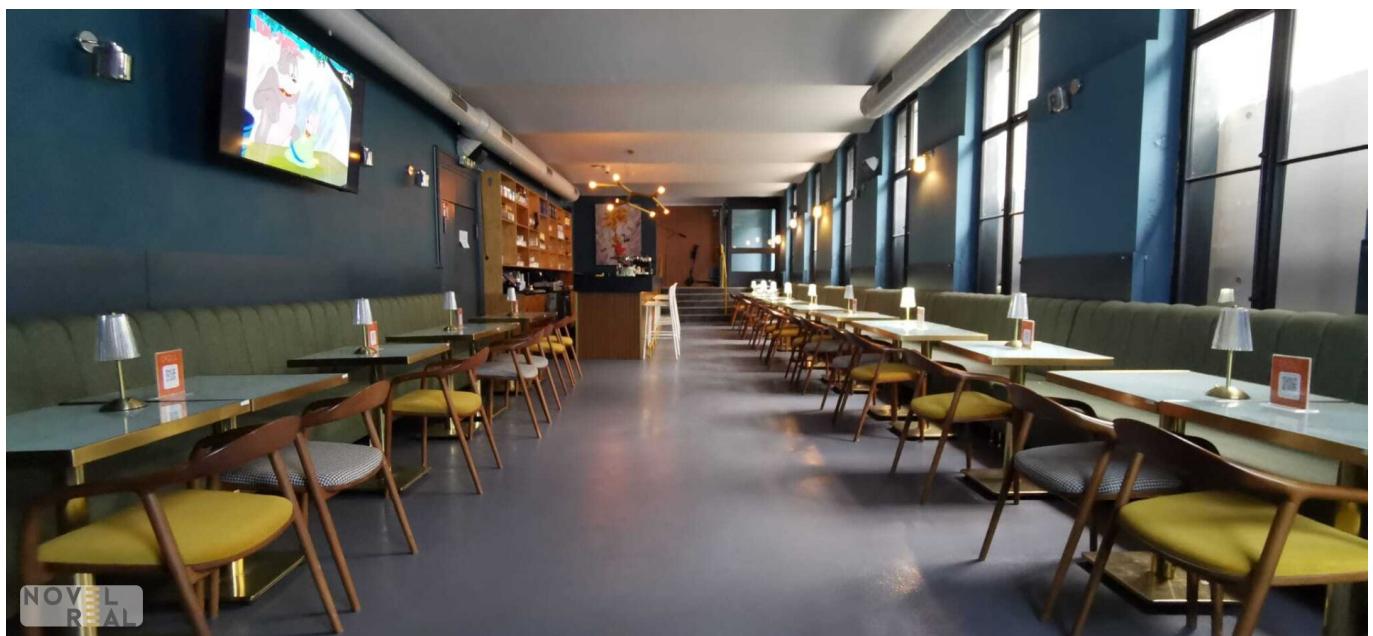


**Tarik Canakli**

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.



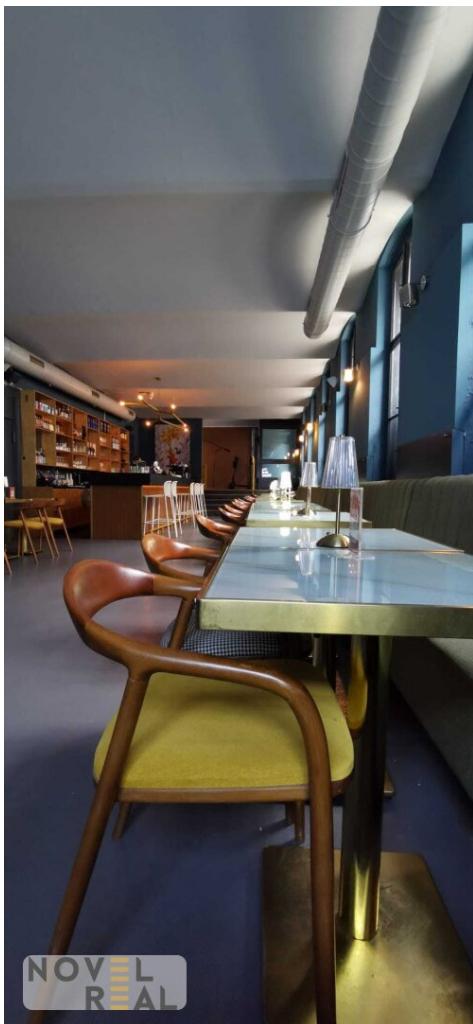
NOVEL  
REAL

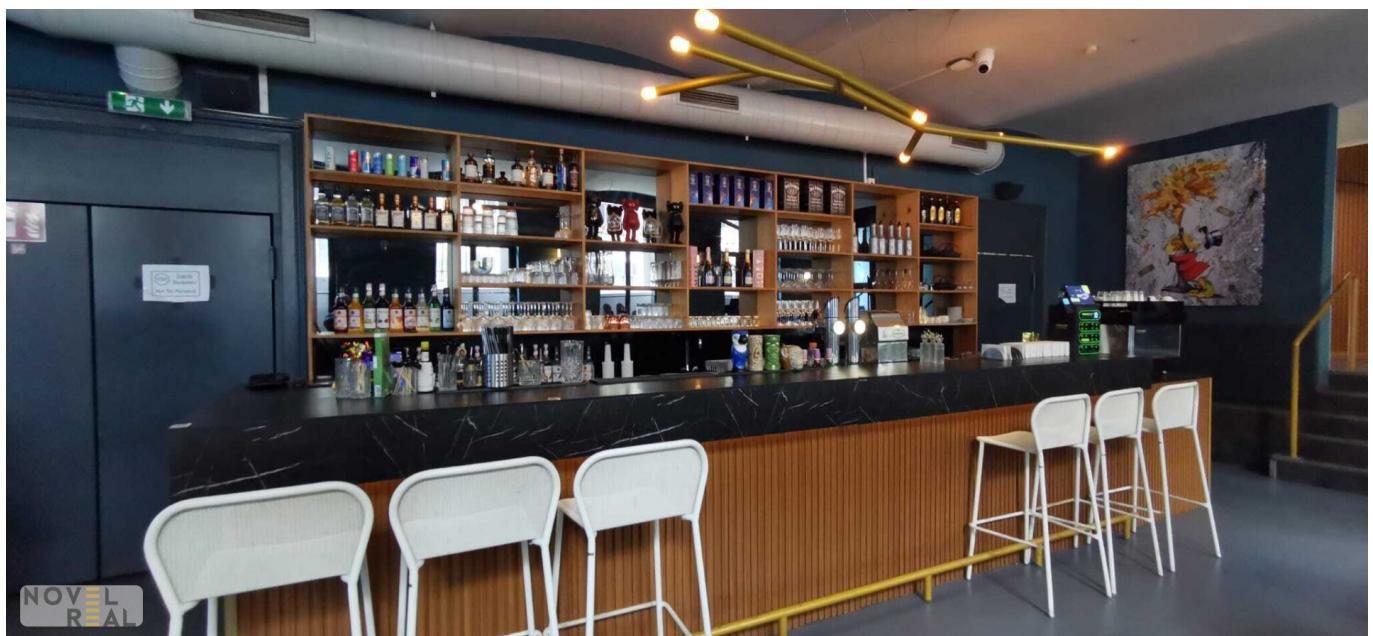


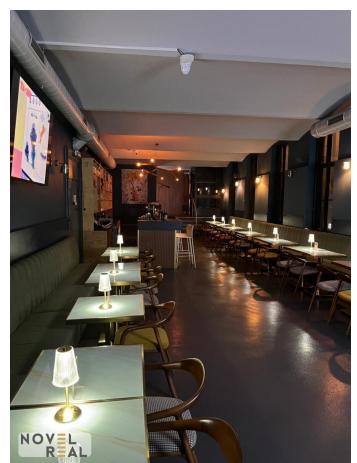
NOVEL  
REAL

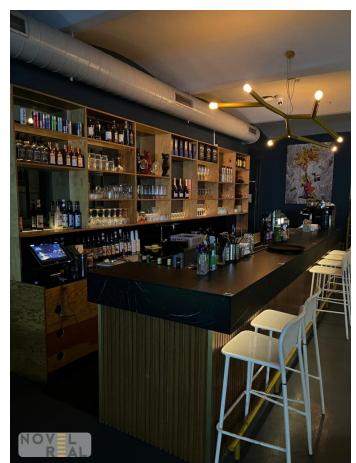


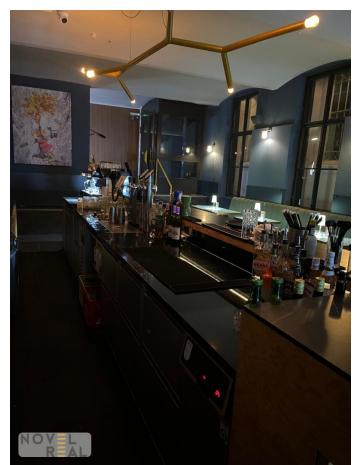
NOVEL  
REAL













NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL

# 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