

**Lokal/Kindercafe/Fitness/Büro/Restaurant mit vielseitigem  
Nutzungspotenzial in Top-Lage | URANIA**



**Objektnummer: 4909**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	395,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.291,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.036,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	745,91 €
<b>USt.:</b>	407,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nora Ismail, B.A.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 676 50 288 24  
H +43 676 50 288 24



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN

SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?

KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Nora Ismail, B.A.

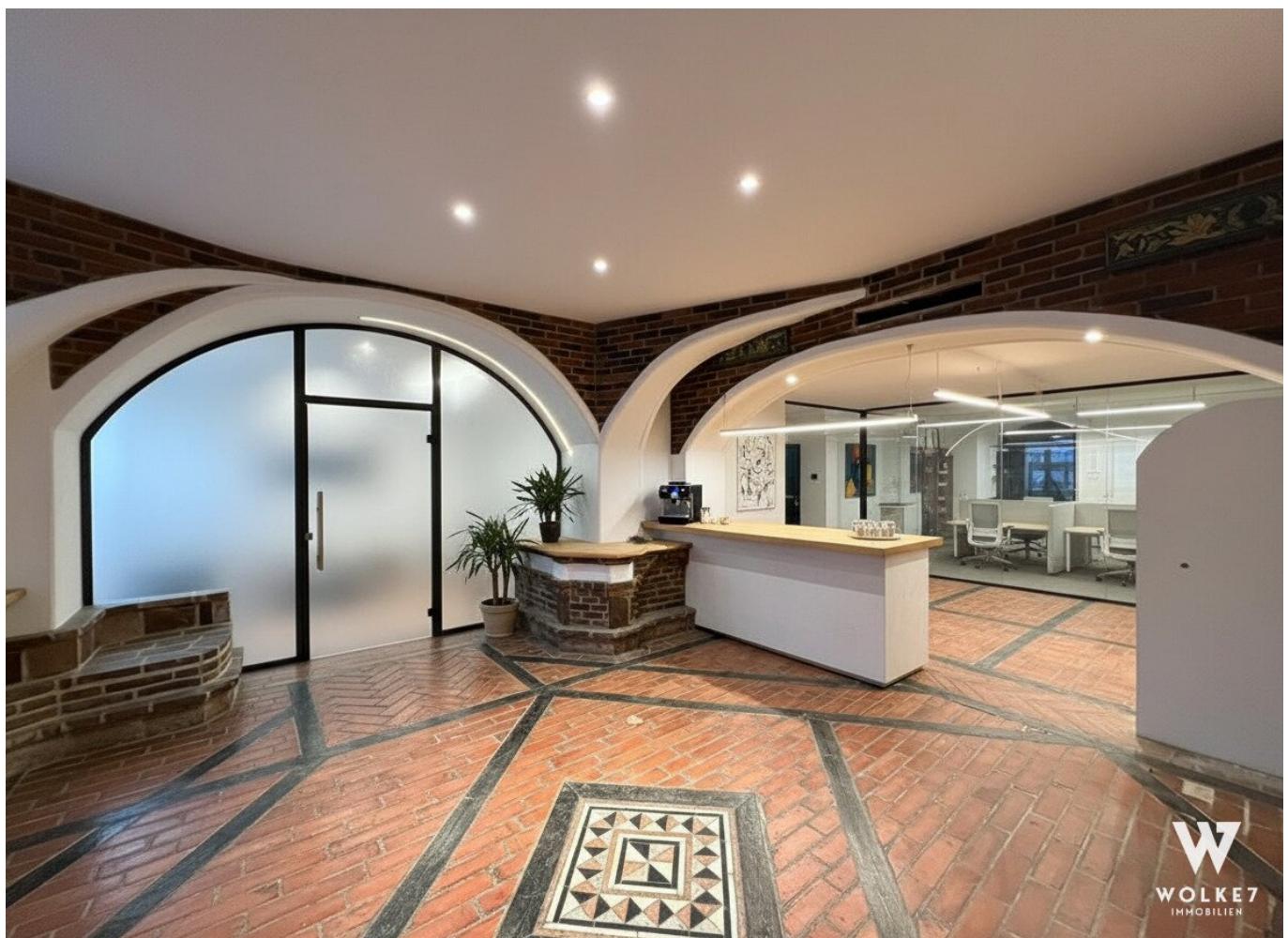
📞 +43 676 502 88 24

✉ n.ismail@w7.immo



WOLKE 7 IMMOBILIEN

**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN







**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN





**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN



**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN



**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN















**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Diese Gewerbeimmobilie bietet eine ideale Grundlage für alle, die ihre eigenen Ideen verwirklichen möchten. Das Objekt befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eröffnet dadurch zahlreiche Gestaltungs- und Einrichtungsmöglichkeiten, um ein individuelles Konzept umzusetzen. Ob Lokal, (Kinder)-Café, Studio, Atelier, Büro oder Dienstleistungsbetrieb – die Fläche lässt sich flexibel an unterschiedlichste Nutzungsarten anpassen. Der offene Grundriss ermöglicht eine freie Raumgestaltung, während vorhandene Strukturen als Basis für eine moderne oder auch kreative Neugestaltung dienen können.

Gerade für Betreiber:innen, die ihr eigenes Konzept umsetzen möchten, bietet dieses Objekt ein hohes Entwicklungspotenzial. Gerne stehen wir mit Sanierungspartnern zur Seite und erarbeiten gemeinsam mit Ihnen ein Konzept.

Die Gewerbefläche befindet sich in einer urbanen und stark frequentierten Lage zwischen Urania, der Praterstraße und dem Donaukanal. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Gastronomie, Büros, Wohnhäusern und Freizeitangeboten aus und bietet dadurch hohes Kunden- und Laufpublikum.

Dank der zentralen Lage ist das Objekt sowohl für Stammkundschaft als auch für spontane Besucher:innen bestens geeignet. Die öffentliche Verkehrsanbindung sowie die Nähe zur Wiener Innenstadt machen diesen Standort besonders attraktiv für gastronomische und kreative Nutzungskonzepte.

## Mietkonditionen – zwei attraktive Mietmodelle

### Mietmodell 1:

- Netto-Miete: **EUR 1.291,-**
- Betriebskosten: **EUR 745,91**
- zzgl. **20 % USt**
- **Einmalige Ablöse: EUR 30.000,-**

## **Mietmodell 2:**

- Netto-Miete: **EUR 2.754,-**
- Betriebskosten: **EUR 745,91**
- zzgl. **20 % USt**
- **Keine Ablöse**

## **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## **? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien bis zu 48 Stunden früher als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

Jetzt Suchprofil anlegen und keinen Vorteil mehr verpassen.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per E-Mail zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

## **Ihre Ansprechpartnerin:**

**Nora Ismail, B.A.**

? Mobil.: [+43 676 502 88 24](tel:+436765028824)

? E-Mail: [n.ismail@w7.immo](mailto:n.ismail@w7.immo)

*We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!*

*We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).*

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände vermietet. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen der Vermietung mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Mietvertrag festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **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