

Exklusives Restaurant im Erstbezug – Design, Qualität & sofortige Betriebsbereitschaft



NOVEL REAL INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS

Wir bitten Sie, den Wunsch unseres Kunden nach Diskretion zu honorieren und lassen Ihnen gerne alle benötigten Unterlagen auf Anfrage zu kommen.



Objektnummer: 6365

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	252,00 m ²
Verkaufsfläche:	141,00 m ²
Keller:	111,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 78,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	3.600,00 €
Kaltmiete	4.181,00 €
Betriebskosten:	581,00 €
USt.:	836,20 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tarik Canakli

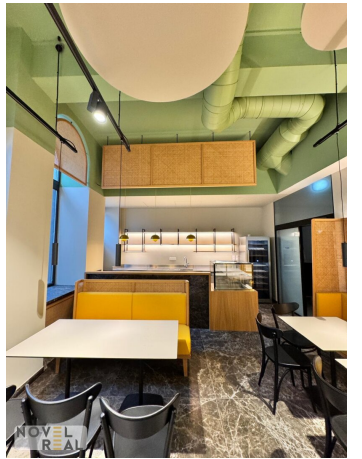
Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur









Objektbeschreibung

BESCHREIBUNG

Zur Übernahme gelangt ein **neu errichtetes Restaurant im Erstbezug**, welches im Jahr **2025 umfassend generalsaniert** wurde. Das Objekt präsentiert sich in einem **modernen, äußerst geschmackvollen Design** und ist **vollständig eingerichtet**, inklusive einer **hochwertig ausgestatteten Küche** – sofort betriebsbereit, ohne weiteren Investitionsbedarf.

Die **Gesamtfläche beträgt ca. 252 m²** und gliedert sich wie folgt:

- **Erdgeschoss:** ca. 141 m² (Gastraum, Bar, Küche)
- **Keller:** ca. 111 m² (Lager, Nebenräume)

Die klare Architektur, hochwertige Materialien und die neutrale, moderne Gestaltung ermöglichen eine **flexible Nutzung für unterschiedlichste Gastronomiekonzepte** – von klassischer Küche über modernes Casual Dining bis hin zu Spezial- oder Konzeptgastronomie.

Konditionen:

- **Miete:** € 3.500,- netto / Monat
- **Ablöse:** € 190.000,-
- **Kautions:** € 50.000,-
- **Letzte Generalsanierung:** 2025

Dieses Objekt eignet sich ideal für Betreiber, die **einen sofortigen Markteintritt in einem hochwertig ausgestatteten Lokal** suchen und Wert auf Qualität, Design und langfristige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Lage und Infrastruktur:

Das Restaurant liegt im Herzen des 5. Wiener Gemeindebezirks Margareten – einem Stadtteil, der urbanen Charakter mit hoher Lebensqualität verbindet. Die Umgebung ist geprägt von einer lebendigen Mischung aus historischer Bausubstanz, modernen Wohnprojekten und vielfältiger Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich charmante Cafés, Restaurants, Nahversorger und kleine Geschäfte, die den Alltag angenehm gestalten. Die neu gestaltete Reinprechtsdorfer Straße mit ihren großzügigen Grünflächen, Sitzmöglichkeiten und

Wasserspielen lädt zum Verweilen ein und schafft eine angenehme Atmosphäre im öffentlichen Raum.

Dieses Objekt eignet sich ideal für Gastronomen oder Investoren, die ein **sofort betriebsbereites Premium-Restaurant** mit klarer Identität, hoher Sitzplatzkapazität und nachhaltigem Potenzial suchen.

Diskrete Abwicklung – weitere Informationen auf Anfrage.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Vermieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herrn Tarik Canakli telefonisch unter **+43 676 3508204** oder per E-Mail: **tc@novel-real.at**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap