

**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

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien,Margareten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	252,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	141,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.280,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.775,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	495,00 €
<b>USt.:</b>	755,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



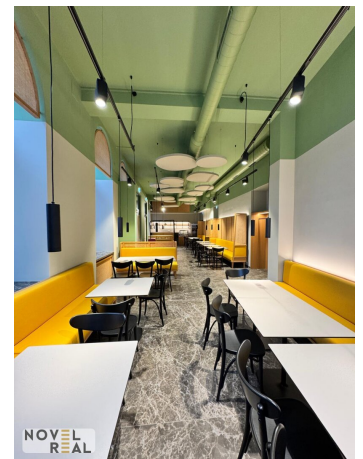
**Tarik Canakli**

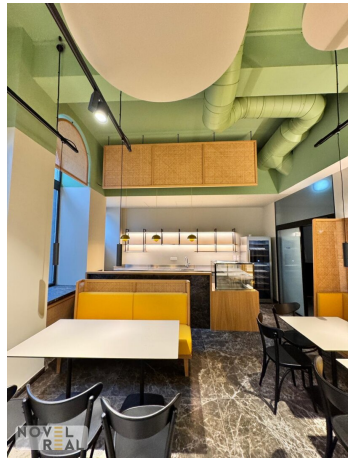
Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

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 m<sup>2</sup>** und gliedert sich wie folgt:

- **Erdgeschoss:** ca. 141 m<sup>2</sup> (Gastraum, Bar, Küche)
- **Keller:** ca. 111 m<sup>2</sup> (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:** € 3.280,- netto / Monat
- **Ablöse:** € 120.000,-
- **Kautions:** € 20.000,-
- **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. 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