

## Gastro-Fläche mit vielseitigem Potenzial



**Objektnummer: 56047**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.500,00 €
<b>USt.:</b>	300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

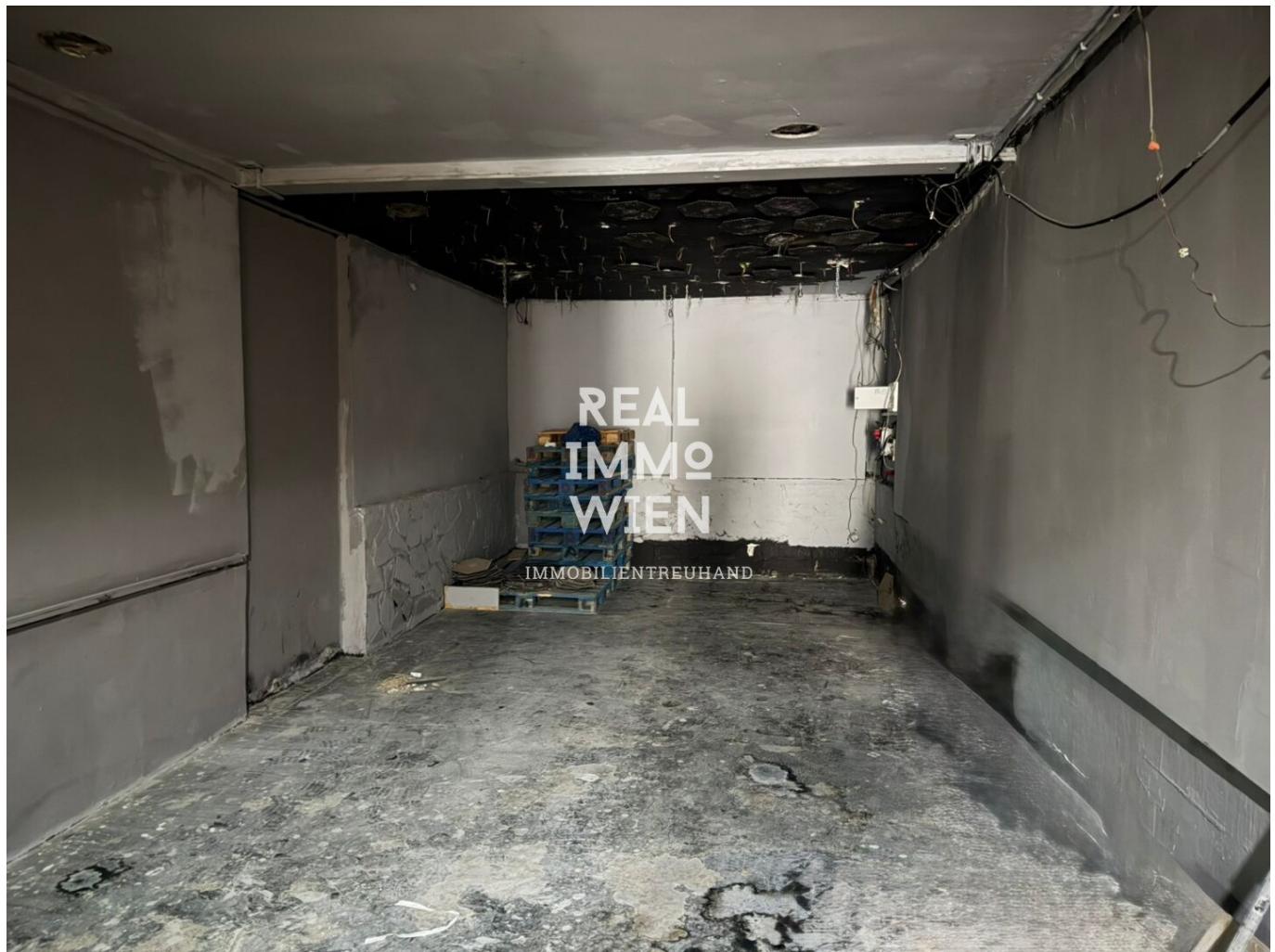


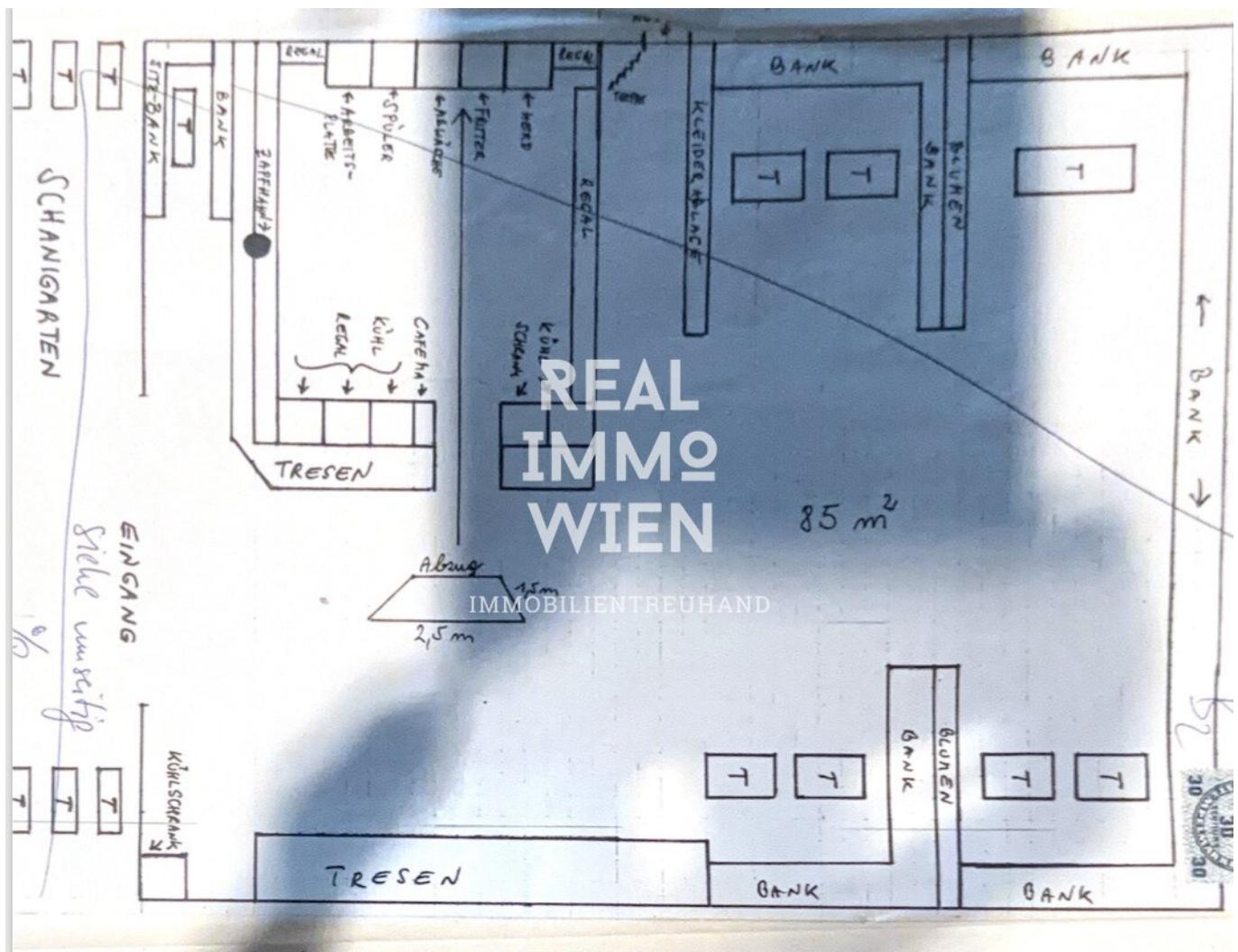
**Maruf Saltaji**

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +43 15120488  
H +43 66499524938

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





**REAL  
MMS  
WIEN**

OBILIENTREUHAND



KELLER

# Objektbeschreibung

## IHR NEUES GASTGEWERBE IN HEILIGENSTADT

Dieses vielseitige Gastgewerbeobjekt bietet Ihnen die perfekte Grundlage für Ihr gastronomisches Konzept. **Mit einer flexiblen Nutzungsmöglichkeit** ("Man kann machen was man will") und einer 10-jährigen Befristung haben Sie Planungssicherheit für Ihr Business.

### Flächenangaben laut Auftraggeber:

**Erdgeschoss: ca. 80 m<sup>2</sup>**

**Keller: ca. 80 m<sup>2</sup>**

**Gesamt-Nutzfläche: ca. 160 m<sup>2</sup>**

Schanigarten: (möglich)

### AUSSTATTUNG:

Ausgestattete Küche mit 4-flammigem Gasherd und integrierter Grillplatte

Lüftungsanlage vorhanden

Gasheizung (40 kW) im Keller

Gut isolierte Fenster im EG, trockene Räume

Elektroanlage geprüft bis Januar 2029

### KOSTEN & NEBENKOSTEN:

Die Miete von **€ 1.800,-- inkludiert Betriebskosten und Umsatzsteuer**. Separat abzurechnen sind Strom, Gas und Wasser (eigene Zähler). Müllentsorgung ist inkludiert (wöchentliche Leerung, Donnerstag).

### BESONDERHEITEN:

**10 Jahre Befristung (Verlängerungsoption möglich)**

Weiterverpachtung nicht möglich

Betriebsanlagengenehmigung vorhanden

Live-Musik an Freitagen und Samstagen genehmigt

Keller muss vom Mieter instand gehalten werden

Kein privates WC/Bad vorhanden (entfernt)

IDEAL FÜR:

Restaurant, Bar, Café, Imbiss oder Ihr individuelles Gastronomiekonzept mit Außengastronomie-Möglichkeit.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person Name, Telefonnummer, E Mail bearbeiten können.**

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap