

**Stilvolles Gastronomiejuwel im Herzen Wiens – gepflegte  
Terrasse & edle Ausstattung!**



**Objektnummer: 6341**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant |
| <b>Land:</b>             | Österreich                           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1010 Wien                            |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                             |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                                 |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                               |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 285,00 m²                            |
| <b>Verkaufsfläche:</b>   | 160,00 m²                            |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                                    |
| <b>Keller:</b>           | 120,00 m²                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 6.047,00 €                           |
| <b>Kaltmiete</b>         | 6.047,00 €                           |
| <b>USt.:</b>             | 1.209,40 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                      |

4 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



**NOVEL**  
**REAL** INTERNATIONAL  
PROPERTY SOLUTIONS

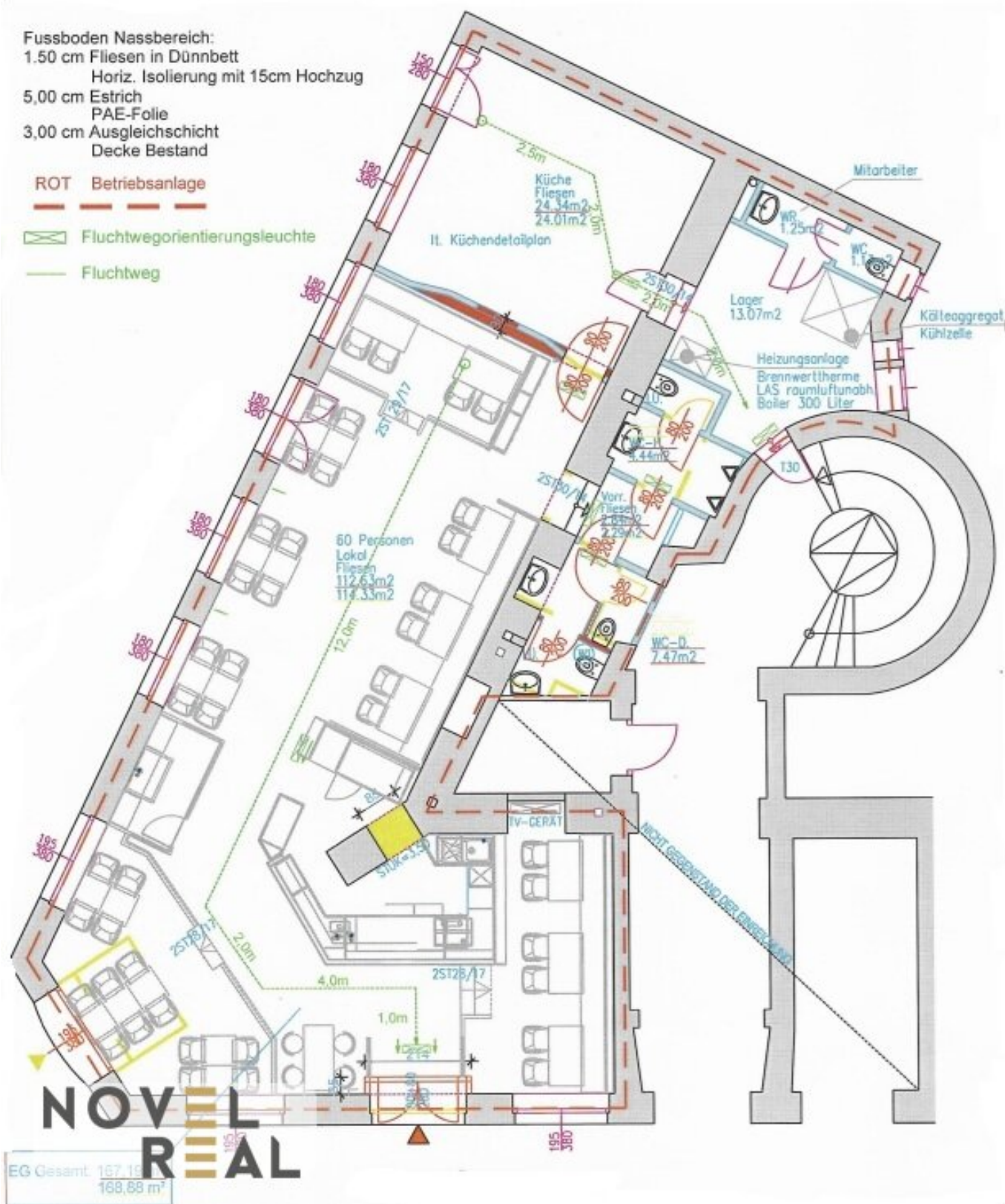
Wir bitten Sie, den Wunsch unseres Kunden nach Diskretion zu  
respektieren und lassen Ihnen gerne alle benötigten Unterlagen  
auf Anfrage zu kommen.

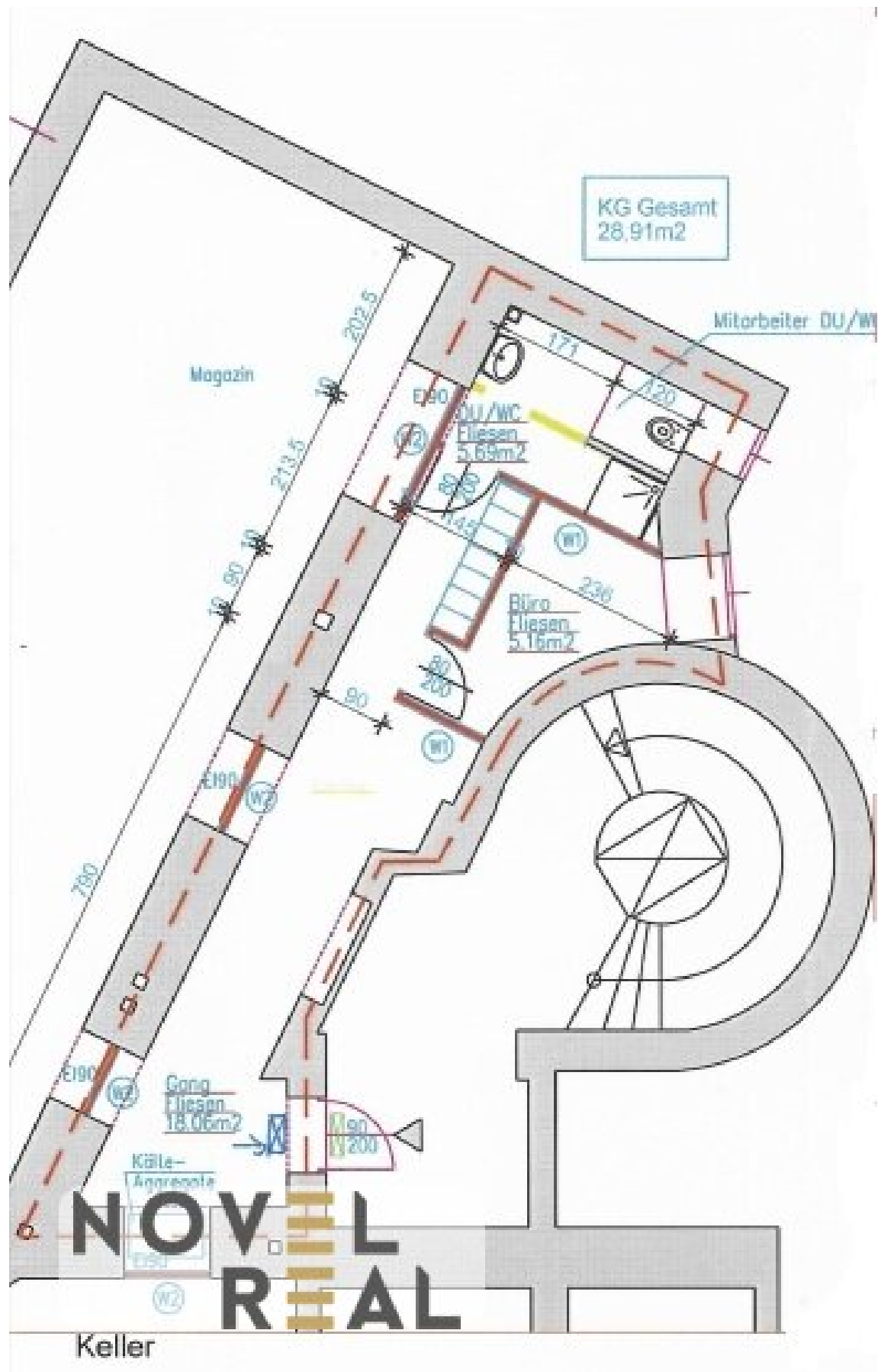


ROT Betriebsanlage

 Fluchtwegorientierungsleuchte

—— Fluchtweg





# Objektbeschreibung

## BESCHREIBUNG

Zum Übernahme steht ein **hochwertig etabliertes Restaurant** mit noblem, zeitlosem Charakter in attraktiver urbaner Lage. Der Betrieb überzeugt durch seine klare Positionierung im gehobenen Segment sowie durch eine ausgezeichnete technische Ausstattung und großzügige Flächen.

Die Liegenschaft verfügt über eine **Gesamtfläche von ca. 285 m²**, aufgeteilt in:

- **ca. 165 m² Erdgeschoss** (Gastraum, Bar, Küche, Service)
- **ca. 120 m² Keller** (Lager- und Nebenflächen)

Im Innenbereich stehen **rund 65 Sitzplätze** zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch einen **repräsentativen Schanigarten mit ca. 40 Sitzplätzen** und einer Länge von **rund 18 Metern**, der eine hohe Sichtbarkeit und starke Frequenz gewährleistet.

Das Objekt ist **vollständig genehmigt**, verfügt über eine **leistungsstarke Lüftungsanlage**, ist **überdacht, klimatisiert** und wird **über die Lüftung beheizt** – ideal für einen komfortablen Ganzjahresbetrieb.

Die **genehmigten Öffnungszeiten von 06:00 bis 02:00 Uhr** ermöglichen maximale Flexibilität – vom Frühstücks- über Mittags- bis hin zum Abend- und Spätgeschäft.

Der Betrieb ist aktuell **an fünf Tagen pro Woche geöffnet** und bietet somit **zusätzliches Umsatz- und Entwicklungspotenzial**.

## Konditionen

- **Miete inkl. Betriebskosten (inkl. Wasser & Müll): € 7.254,–**
- **Ablöse:** Auf Anfrage

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 allein 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 <500m  
Höhere Schule <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