

**ETABLIERTES PREMIUM-RESTAURANT MIT
GROSSZÜGIGEM SCHANIGARTEN & ATTRAKTIVEN
ZUSATZFLÄCHEN**



Objektnummer: 6341

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

4 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tarik Canakli

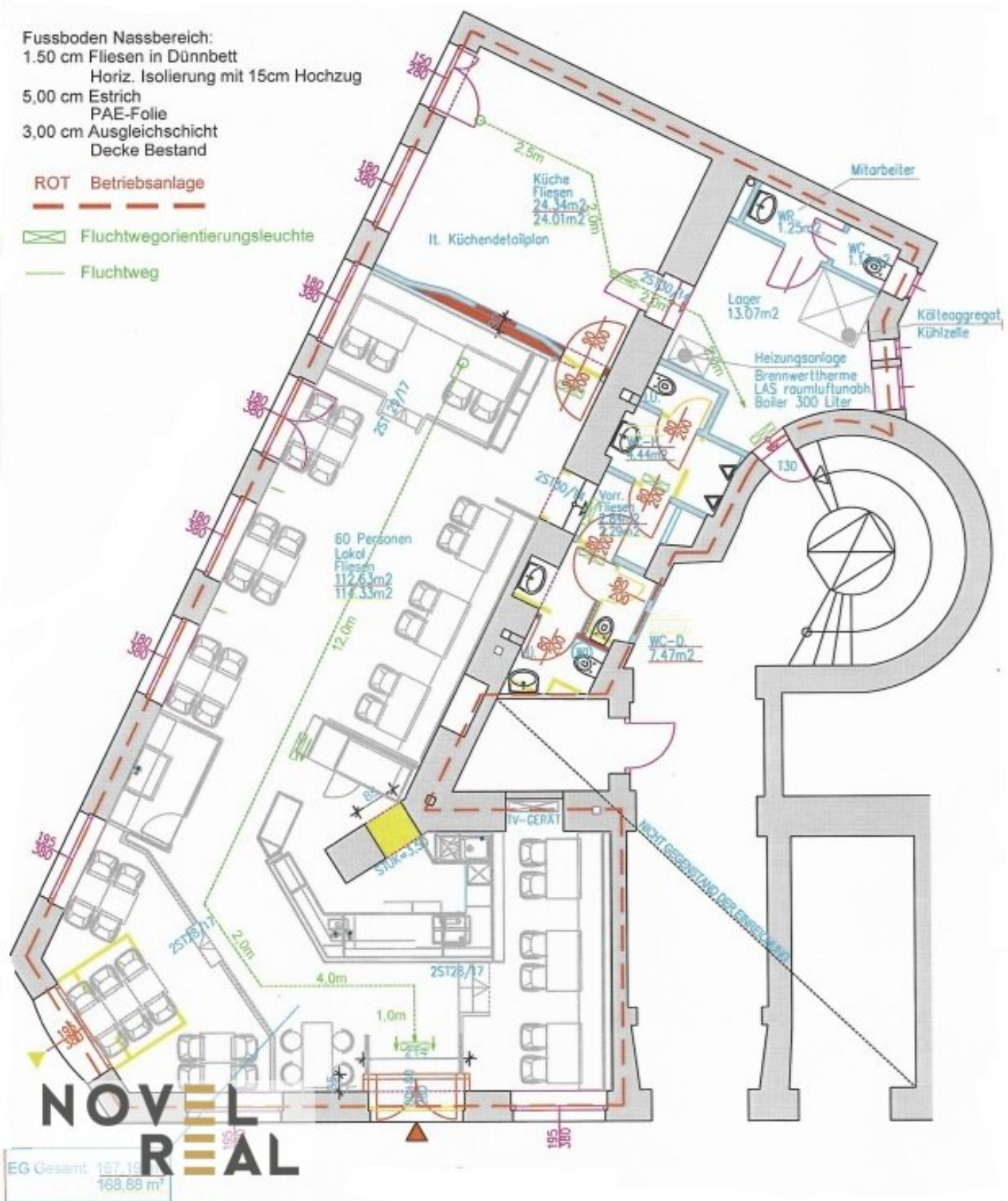
Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

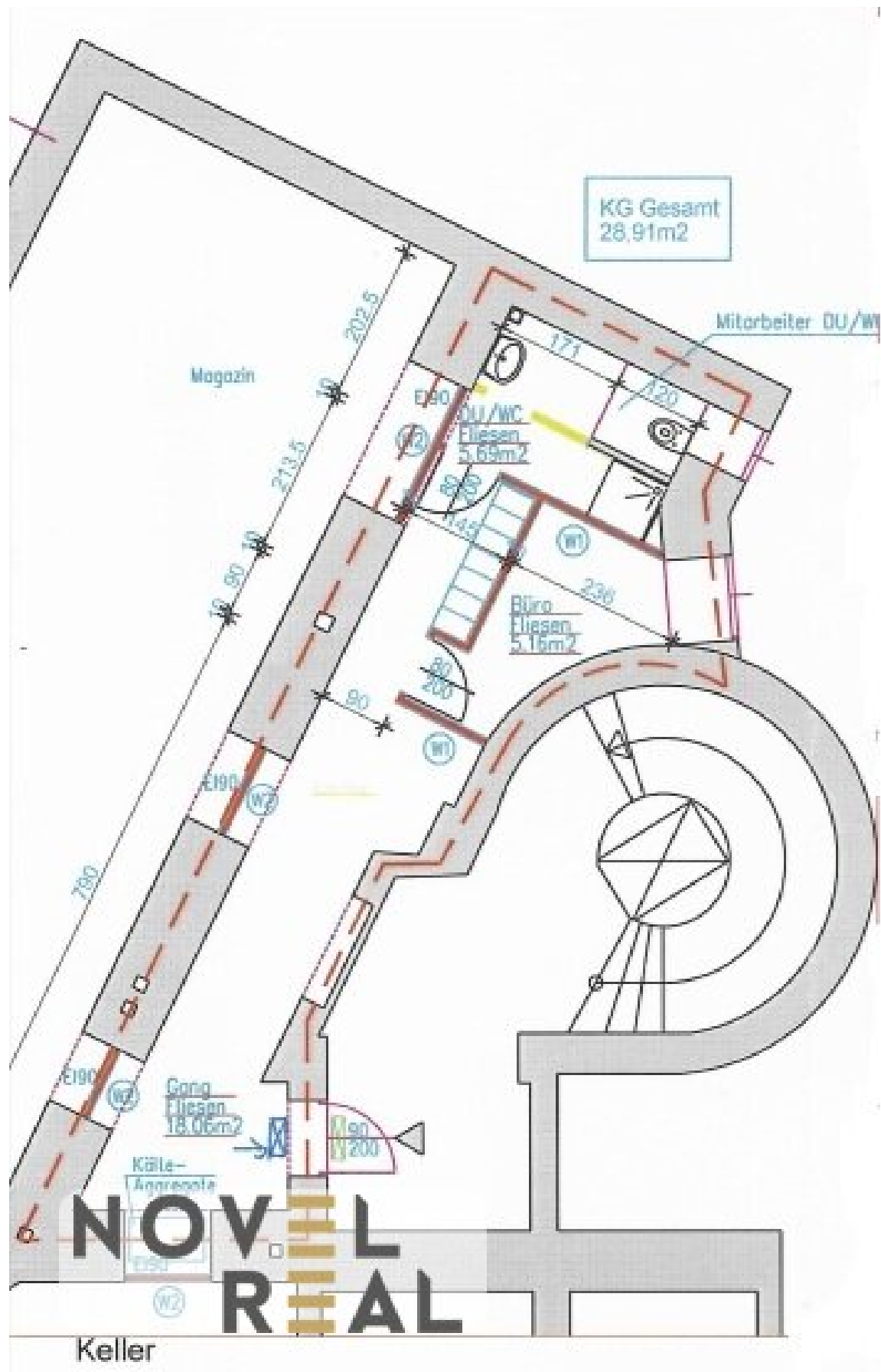
T +43 676 350 82 04
H +43 676 350 8 204 / +43 664 518 11 36

NOVEL
REAL INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS

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







Objektbeschreibung

BESCHREIBUNG

Zur Übernahme gelangt ein **hochwertig etabliertes und vollständig ausgestattetes Restaurant** mit stilvollem, zeitlosem Ambiente in attraktiver urbaner Lage.

Der Betrieb überzeugt durch seine **klare Positionierung im gehobenen Gastronomiesegment**, eine professionelle technische Infrastruktur sowie großzügige Innen- und Außenflächen. Das Restaurant kann in seiner bestehenden Form übernommen und **ohne umfangreiche zusätzliche Investitionen weitergeführt** werden.

Die gastronomisch genutzte Fläche umfasst insgesamt ca. **285 m²** und gliedert sich in:

- ca. **165 m² Erdgeschoss** mit Gastraum, Bar, Küche und Servicebereichen
- ca. **120 m² Kellergeschoss** mit Lagerflächen, Büro sowie separatem Trockenlager

Im Innenbereich stehen rund **65 Sitzplätze** zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der **großzügige Schanigarten mit ca. 40 Sitzplätzen** und einer Länge von rund **18 Metern**. Dieser bietet eine ausgezeichnete Präsenz im Straßenbild und stellt insbesondere während der warmen Jahreszeit einen wesentlichen zusätzlichen Umsatzfaktor dar.

PROFESSIONELLE AUSSTATTUNG & GENEHMIGUNGEN

Das Restaurant verfügt über die erforderlichen Genehmigungen sowie eine **leistungsstarke Lüftungsanlage**. Der Betrieb ist überdacht, klimatisiert und wird über die Lüftungsanlage beheizt.

Die **genehmigten Öffnungszeiten von 06:00 bis 02:00 Uhr** eröffnen außergewöhnlich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – vom Frühstücks- und Mittagsgeschäft über Dinner bis hin zum späten Abendbetrieb.

Aktuell wird das Restaurant lediglich **an fünf Tagen pro Woche betrieben**. Daraus ergibt sich für einen neuen Betreiber zusätzliches **Umsatz- und Entwicklungspotenzial** durch eine Ausweitung der Betriebstage und Öffnungszeiten.

BESONDERER MEHRWERT – ZUSATZFLÄCHEN INKLUSIVE

Ein wesentlicher Vorteil dieses Angebots liegt in den zusätzlichen, im bestehenden Mietverhältnis enthaltenen Flächen.

Im Gesamtmietpreis ist eine **separate Geschäftsfläche** enthalten, die derzeit um **€ 350,- monatlich vermietet** ist und somit bereits laufende Einnahmen generiert.

Darüber hinaus gehört eine **Ein-Zimmer-Personalwohnung im 1. Obergeschoss in der Rüdengasse** zum Mietumfang. Gerade in der Gastronomie stellt eine unmittelbar verfügbare Unterkunft für Mitarbeiter einen erheblichen organisatorischen Vorteil dar.

Damit verbindet dieses Angebot einen etablierten Gastronomiebetrieb mit **zusätzlichem wirtschaftlichem und praktischem Mehrwert**.

ECKDATEN AUF EINEN BLICK

Gastronomiefäche: ca. 285 m²

Erdgeschoss: ca. 165 m²

Kellergeschoss: ca. 120 m²

Sitzplätze innen: ca. 65

Schanigarten: ca. 40 Sitzplätze / ca. 18 m Länge

Öffnungszeiten genehmigt: 06:00–02:00 Uhr

Zusatzflächen: separate Geschäftsfläche + Ein-Zimmer-Personalwohnung

Aktueller Betrieb: 5 Tage pro Woche

Miete inkl. Betriebskosten, Wasser & Müll: € 7.254,-

Ablöse: auf Anfrage

EINE SELTENE GELEGENHEIT FÜR ETABLIERTE GASTRONOMEN & INVESTOREN

Das Objekt bietet eine attraktive Kombination aus **sofortiger Betriebsbereitschaft, hoher Sitzplatzkapazität, großzügigem Schanigarten, professioneller Infrastruktur und zusätzlichen Flächen**.

Ideal für erfahrene Gastronomen, Betreibergruppen oder Investoren, die einen bereits

etablierten Standort übernehmen und das vorhandene Potenzial gezielt weiterentwickeln möchten.

Diskrete Vermarktung.

Weitere Informationen, Unterlagen sowie Besichtigungstermine werden ausschließlich auf Anfrage bekannt gegeben.

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 <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