

**Top Gastronomielokal mit Wintergarten & 44 m² Terrasse –
ca. 160 m² Nutzfläche**



Objektnummer: 1945/2234

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	160,50 m ²
Zimmer:	4
WC:	2
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	3.500,00 €
Kaltmiete	3.500,00 €
USt.:	700,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien

T +43 1 9561781
H +43 664 140 47 04

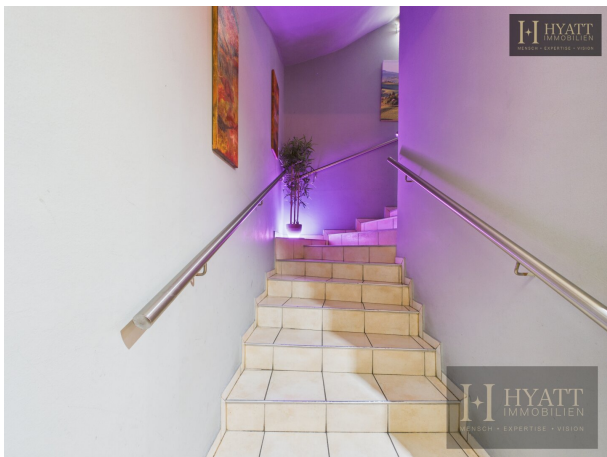






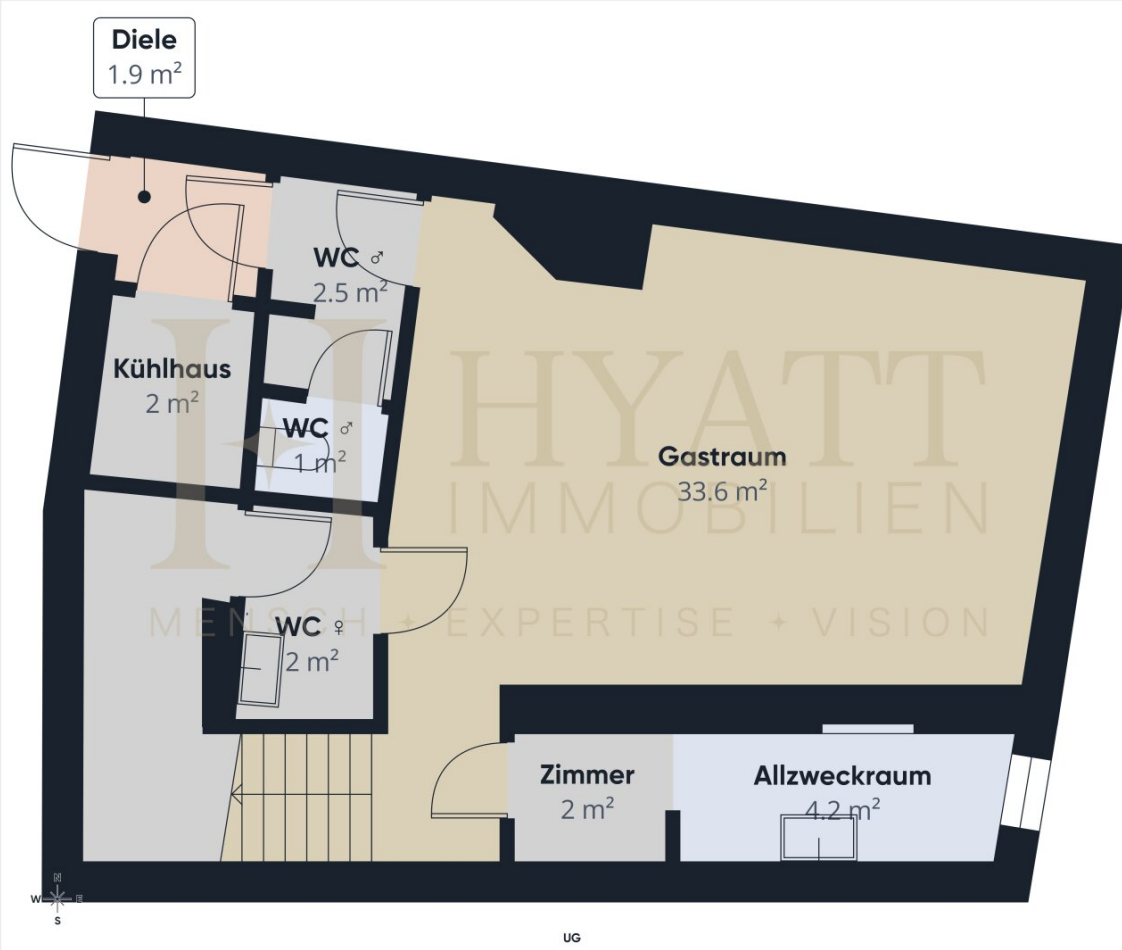










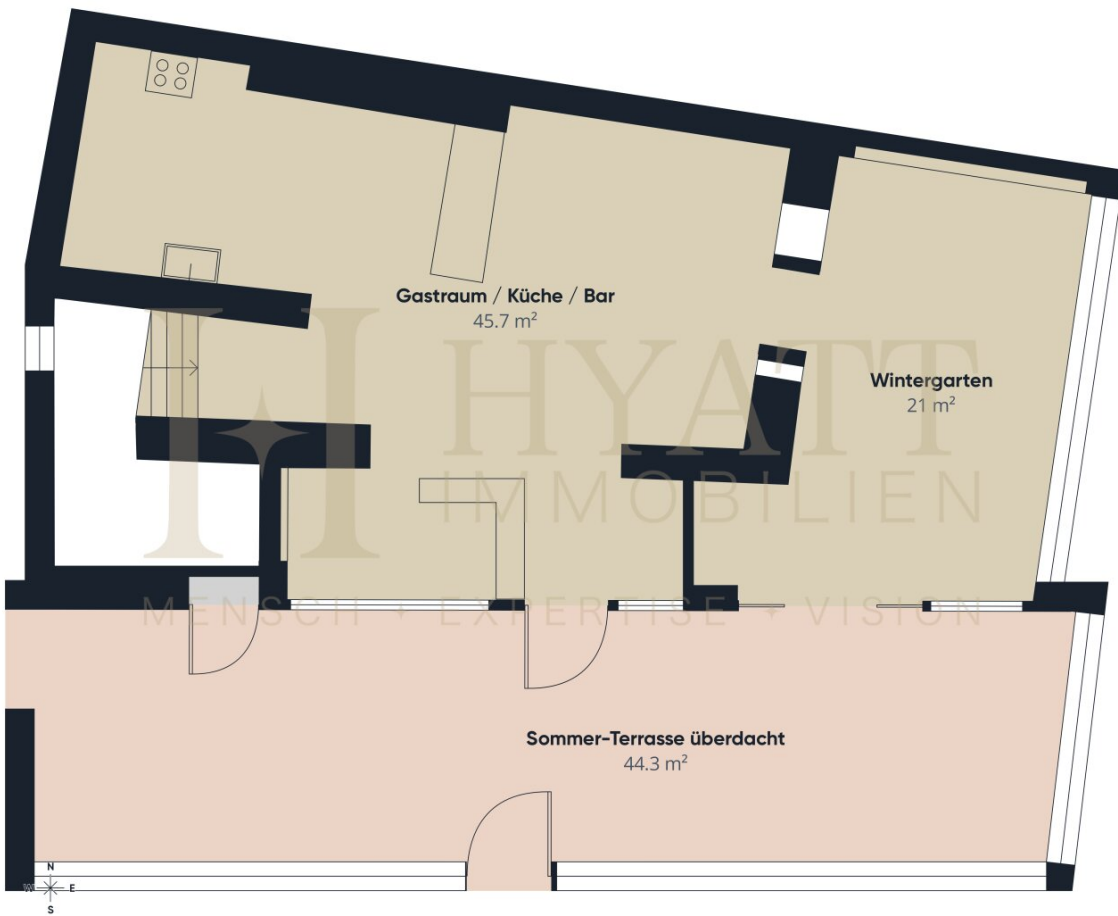


Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
49.2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



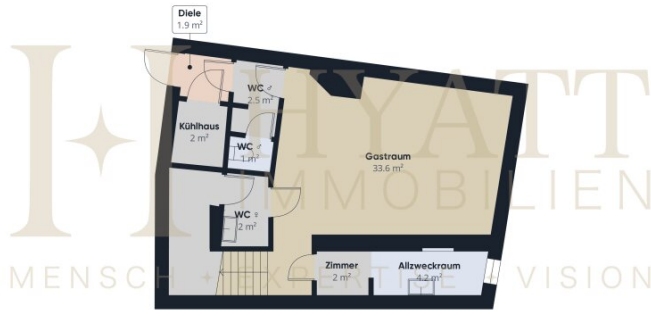
Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
111.3 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

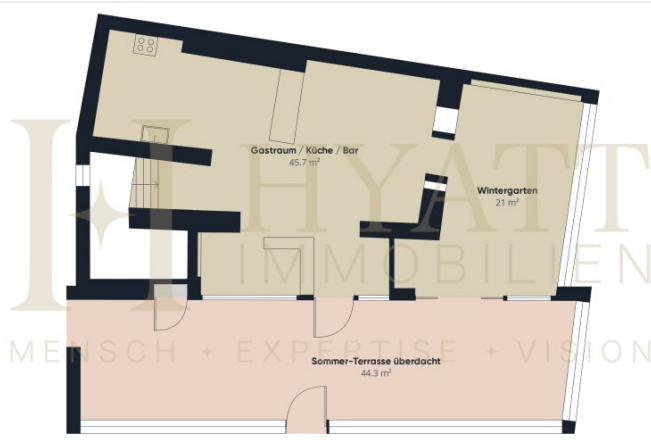
Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

EG



UG



EG

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
160.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal mit großzügiger Nutzfläche und attraktiver Raumaufteilung. Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Gastronomie, Dienstleistung oder ein individuelles Geschäftskonzept.

Das Lokal erstreckt sich über zwei Ebenen und verfügt über eine durchdachte Raumstruktur. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Gastraum mit integrierter Küchen- bzw. Barfläche, der durch einen hellen Wintergarten erweitert wird und eine einladende Atmosphäre für Gäste schafft. Direkt angeschlossen ist eine großzügige, überdachte Sommerterrasse mit rund 44 m², die zusätzlichen Platz für Sitzmöglichkeiten im Außenbereich bietet und besonders in der warmen Jahreszeit ein attraktives Highlight darstellt.

Die gesamte Nutzfläche beträgt ca. 160 m² und bietet ausreichend Raum für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Im Untergeschoss befinden sich weitere Flächen, darunter ein zusätzlicher Gastraum sowie Nebenräume, Lager- bzw. Kühlmöglichkeiten und mehrere WC-Anlagen für Gäste und Personal. Diese Ebene eignet sich ideal als Erweiterung des Gastraumes, für Veranstaltungen oder als zusätzliche Betriebsfläche.

Durch die flexible Raumaufteilung lässt sich das Objekt individuell an unterschiedliche Geschäftsmodelle anpassen.

Flächenaufteilung (ca.)

- Nutzfläche gesamt: ca. 160,5 m²
- Gastraum / Küche / Bar: ca. 45,7 m²
- Wintergarten: ca. 21 m²
- Gastraum Untergeschoss: ca. 33,6 m²
- Überdachte Sommerterrasse: ca. 44,3 m²
- zusätzliche Nebenräume, Kühlraum und WC-Anlagen

Highlights

- großzügige überdachte Terrasse
- Wintergarten mit viel Tageslicht

- zwei Ebenen mit vielseitiger Nutzung
- mehrere WC-Anlagen
- Kühlraum vorhanden
- flexible Raumaufteilung für verschiedene Konzepte
- ideal für Gastronomie, Café, Bar oder Eventkonzept

Das Geschäftslokal bietet eine ausgezeichnete Grundlage für ein erfolgreiches Gastronomie- oder Geschäftskonzept und überzeugt durch seine großzügigen Flächen, die attraktive Terrasse sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ablöse

Für das bestehende Inventar, die Ausstattung sowie die vorhandene Infrastruktur ist eine Ablöse in Höhe von € 300.000 VHB vorgesehen.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap