

**Gastronomielokal mit Wintergarten & großer
Sommerterrasse – inkl. 2 Eigentumswohnungen befristet
vermietet**



Objektnummer: 1945/2235

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	160,50 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

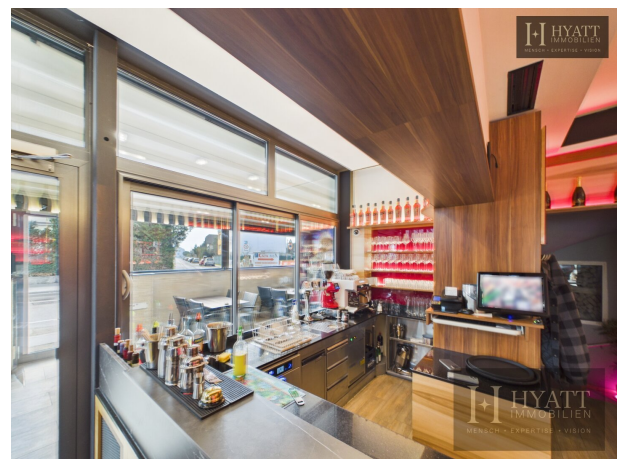


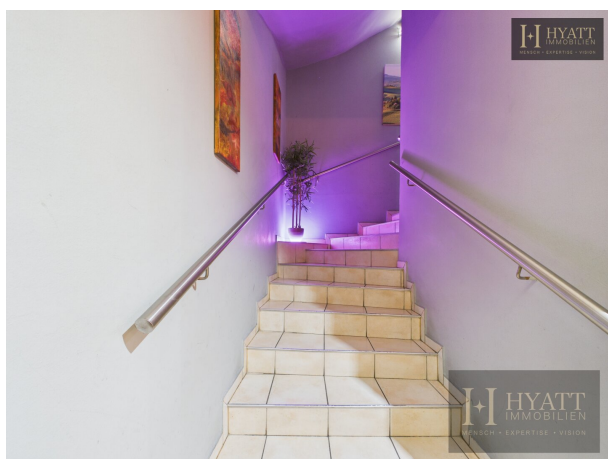
Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

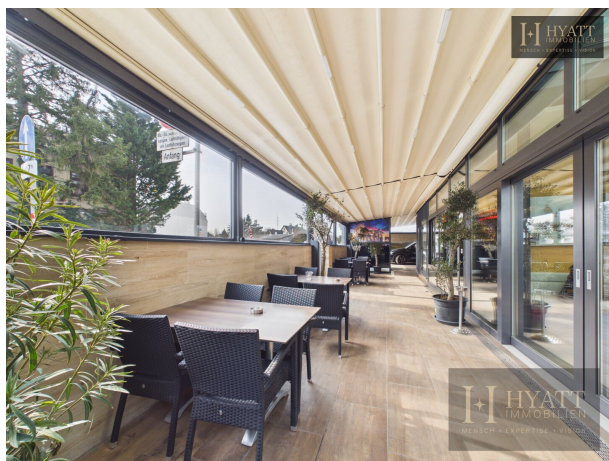








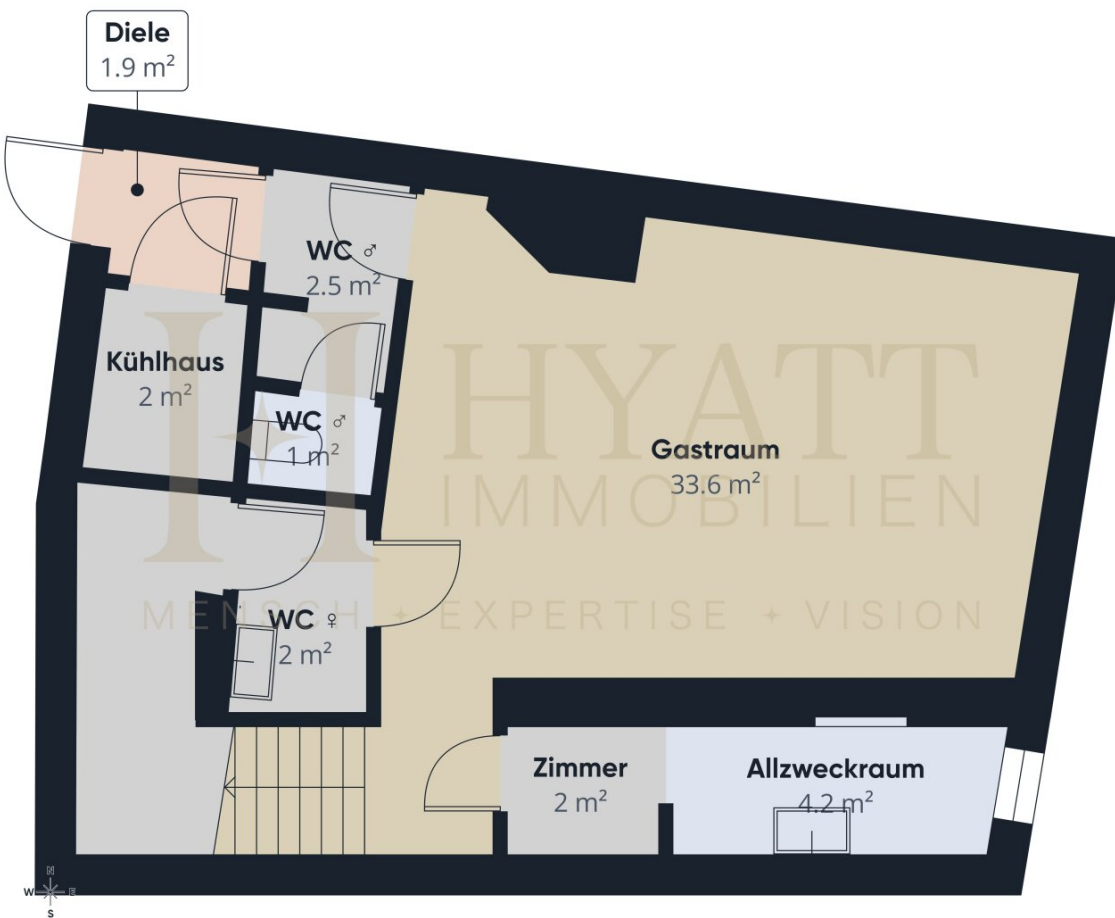












Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
49.2 m²

(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

UG



EG

Ungefähre Gesamtfläche[®]
111.3 m²

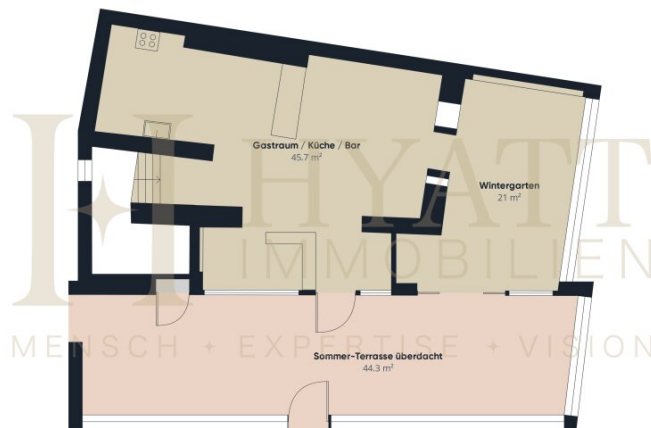
(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

GIRAFFE 360



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

Zum Verkauf gelangt eine vielseitige und attraktive Anlageimmobilie mit stabiler Nutzungsstruktur. Das Objekt vereint ein großzügiges Geschäftslokal mit zwei darüberliegenden Wohnungen sowie einem KFZ-Stellplatz und bietet damit eine interessante Investitionsmöglichkeit.

Das Geschäftslokal verfügt über eine Nutzfläche von rund 160 m² und erstreckt sich über zwei Ebenen. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Gastraum mit integrierter Küchen- bzw. Barfläche sowie ein heller Wintergarten, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine großzügige überdachte Terrasse mit ca. 44 m², die zusätzlichen Platz für Gäste bietet und besonders in den Sommermonaten ein attraktives Highlight darstellt.

Im Untergeschoss befinden sich weitere Flächen, darunter ein zusätzlicher Gastraum, Nebenräume, Lagerflächen sowie mehrere WC-Anlagen und ein Kühlraum. Diese Ebene erweitert die Nutzungsmöglichkeiten und bietet zusätzliche Betriebsfläche.

Über dem Geschäftslokal befinden sich zwei Wohnungen mit jeweils ca. 60 m² Wohnfläche, die aktuell bis Ende des Jahres befristet vermietet sind und somit laufende Einnahmen generieren. Ergänzend steht ein KFZ-Stellplatz zur Verfügung.

Die Kombination aus Gewerbefläche und Wohnnutzung macht diese Immobilie besonders interessant für Investoren, die eine langfristige Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial suchen.

Flächenübersicht (ca.)

Geschäftslokal

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

Weitere Einheiten

- 2 Wohnungen mit jeweils ca. 60 m² Wohnfläche (befristet vermietet bis Ende des Jahres)
- Kundenparkplatz für ca. 12-15 Autos gleich gegenüber (optional anmietbar)

Highlights der Immobilie

- attraktive Anlageimmobilie
- Geschäftslokal mit großzügiger Terrasse
- zwei Wohneinheiten mit bestehender Vermietung
- Wohnungen jeweils ca. 60 m²
- durch eigenen Stellplatz wird es angenehmer für Ihre Kunden
- Kombination aus Gewerbe und Wohnen
- interessantes Investment mit Entwicklungspotenzial

Energieausweis wird beim Kauf bereitgestellt.

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