

Gastronomiefläche mit Schanigarten in Toplage Neubau – vielseitig nutzbar



Objektnummer: 8425/174

Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Bäder:	2
Keller:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 149,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,91
Kaltmiete (netto)	2.091,07 €
Kaltmiete	2.631,08 €
Betriebskosten:	538,01 €
USt.:	526,21 €
Infos zu Preis:	

Ablöse auf Anfrage

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilien Treuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien









Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Gastro- und Eventlocation zur Übernahme
- + Standort: 1070 Wien – Spittelberg / Neubau, sehr gute öffentliche Erreichbarkeit
- + Nutzfläche ca. 103 m², 2 großzügige Gasträume inkl. Barbereich
- + Schanigarten mit ca. 34 m² (genehmigt), Außenbeleuchtung genehmigt
- + Küche und Abstellraum, Abluft vorhanden
- + jährlicher Weihnachtsstand beim Spittelberger Weihnachtsmarkt
- + bestehende Bar- und Eventinfrastruktur
- + Professionelle Soundanlage und Lichttechnik, DJ-Setup möglich
- + Flexible Raumaufteilung für 10 bis 80 Gäste
- + bestehende Gastronomie-Widmung
- + moderne Sanitärbereiche
- + Parkettböden
- + Keller mit ca. 50 m²
- + Ablöse auf Anfrage

Das Lokal

Diese Gastronomie- und Eventlocation befindet sich im Herzen des beliebten Wiener Kreativbezirks Neubau, am Spittelberg.

Das Lokal präsentiert sich derzeit als moderne **Eventlocation** für **private Feiern**, **Firmenveranstaltungen** sowie **exklusive Events**.

Die **Gesamtnutzfläche** beträgt rund **103 m²** zzgl. **Schanigarten mit ca. 34 m²** (genehmigt) und verteilt sich auf zwei flexibel nutzbare Gasträume sowie Nebenräume und Sanitärbereiche. Ein großzügiger **Keller mit ca. 50 m²** bietet zusätzlichen Stauraum. Ein **Küchenbereich** ist vorhanden und Bestandteil der bestehenden Betriebsanlage.

Der Standort profitiert zudem besonders vom jährlich stattfindenden **Spittelberger Weihnachtsmarkt**, einem der beliebtesten und frequentiertesten Weihnachtsmärkte Wiens, der sich direkt rund um die Liegenschaft erstreckt. Das Anmeldeformular für 2026 wurde bereits eingereicht.

Das Lokal war in den vergangenen Jahren selbst mit einem eigenen Stand vertreten und konnte dadurch zusätzliche Umsätze sowie eine hohe Sichtbarkeit und Kundenfrequenz generieren.

Diese saisonale Besonderheit bietet zukünftigen Betreibern eine attraktive Zusatzchance zur Umsatzsteigerung und Markenpräsenz.

Die Raumstruktur ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte:

- Barbetrieb
- Eventlocation
- Firmenveranstaltungen
- Private Dining
- Geburtstagsfeiern
- Weihnachtsfeiern

Die Räume sind modern gestaltet und bieten durch eine professionelle **Sound- und Lichtanlage** ideale Voraussetzungen für Veranstaltungen und Partys.

Durch die flexible Möblierung können Veranstaltungen von **10 bis ca. 80 Personen** problemlos umgesetzt werden.

Raumaufteilung

Der Zugang zum Lokal erfolgt sowohl über die **Kirchberggasse** als auch über die angrenzende **Gutenberggasse**.

Die Fläche gliedert sich in zwei Hauptbereiche:

Gastraum 1

Der erste Raum befindet sich im straßenseitigen Bereich der Kirchberggasse und bildet den zentralen Veranstaltungsbereich der Location.

Dieser Bereich eignet sich ideal für:

- DJ-Events
- Firmenfeiern
- private Veranstaltungen
- Geburtstagsfeiern

Durch die offene Gestaltung und die vorhandene Licht- und Soundtechnik entsteht eine besondere Eventatmosphäre.

Gastraum 2

Der zweite Raum eignet sich ideal als Bar- oder Loungebereich sowie für Dinnerveranstaltungen.

Hier können Gäste empfangen werden oder Veranstaltungen stattfinden.

Nebenräume

Im zentralen Bereich befinden sich:

- Sanitäranlagen
- Nebenräume
- Technik- und Lagermöglichkeiten

Schanigarten

Vor dem Lokal befindet sich ein genehmigter **Schanigarten mit ca. 34 m² Fläche**, der saisonal genutzt werden kann.

Der Außenbereich bietet Platz für zusätzliche Sitzmöglichkeiten und erhöht die Attraktivität des Standortes insbesondere in den warmen Monaten.

Ausstattung

Die Location verfügt über eine moderne technische Ausstattung und ist optimal für Veranstaltungen vorbereitet.

Highlights:

- professionelle Soundanlage
- DJ-Equipment möglich
- stimmungsvolle Beleuchtung
- zuverlässiges WLAN
- flexible Raumgestaltung
- moderne Sanitärbereiche

Die vorhandene Infrastruktur ermöglicht einen sofortigen Start eines Gastronomie- oder Eventkonzeptes.

Nutzungsmöglichkeiten

Die Immobilie eignet sich ideal für folgende Konzepte:

- Eventlocation
- Cocktailbar
- Wine Bar
- Private Dining Location
- Corporate Event Space
- Hybridkonzept aus Bar & Eventlocation

Durch die Lage im kreativen Umfeld des 7. Bezirks bietet der Standort ein attraktives Publikum aus:

- Agenturen
- Kreativwirtschaft
- internationalen Gästen
- jungen Wienerinnen und Wienern

Die Lage

Das Lokal befindet sich im beliebten **7. Wiener Gemeindebezirk Neubau**, in unmittelbarer Nähe des **Spittelbergs**.

Der Standort zählt zu den gefragtesten Gastronomie- und Ausgehvierteln Wiens.

Durch die zentrale Lage besteht eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sowohl für Wiener Gäste als auch für internationale Besucher.

Der Spittelberg ist besonders bekannt für:

- lebendige Gastronomieszene
- touristische Frequenz
- Weihnachtsmärkte
- kulturelle Veranstaltungen

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn-Station:**
 - Volkstheater: ca. 350 m (U2, U3)
 - Museumsquartier: ca. 550 m (U2)

- **Straßenbahn-Haltestellen:**

- Stiftgasse: ca. 150 m (Linie 49)
- Volkstheater: ca. 550 m (Line 46)

- **Bushaltestelle:**

- St. Ulrichs Platz: ca. 300 m (Linie 48A, N46)

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap