

**Attraktive Gastronomiefäche in den Danube Flats - direkt
an der Donauinsel**



Objektnummer: 1939/217039

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	440,00 m²
Gesamtfläche:	1.262,00 m²
Lagerfläche:	237,00 m²
Garten:	585,00 m²
Kaltmiete (netto)	10.222,00 €
Kaltmiete	12.828,45 €
Betriebskosten:	2.606,45 €
USt.:	2.565,69 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Schmatzer

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 4360663
H +43 664 4360663

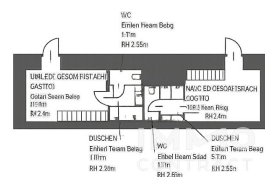
Ge
Ve



Architectural rendering of a modern, curved skyscraper with a glass facade and green balconies, set against a blue sky with clouds. The building is surrounded by other urban structures and greenery at its base.



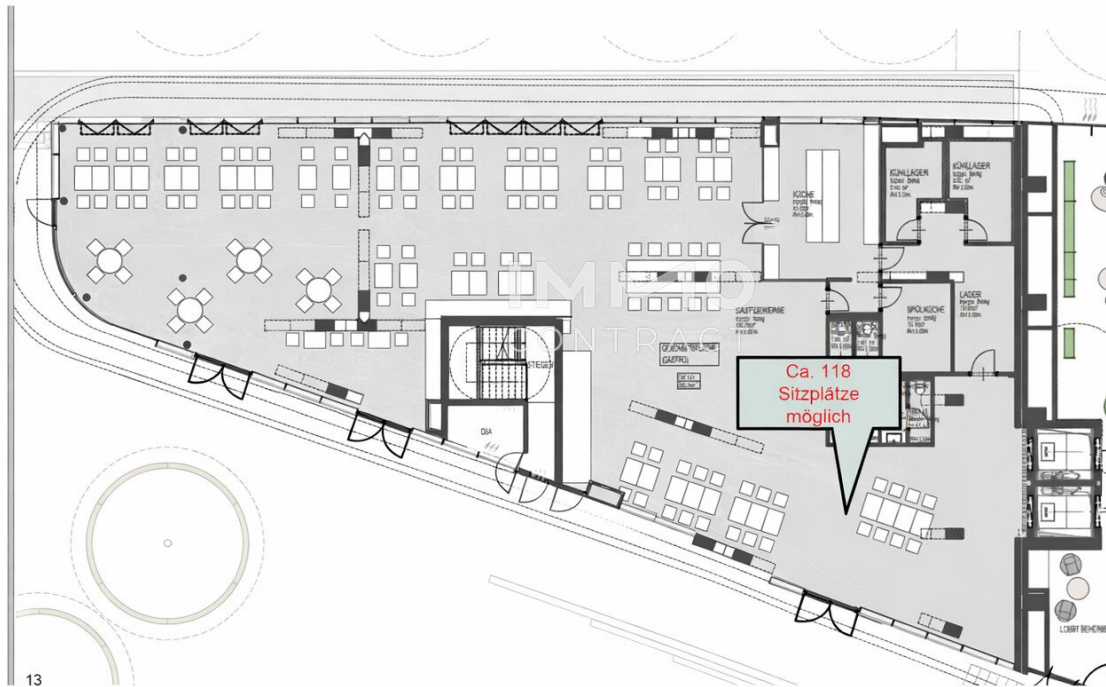
-1U6



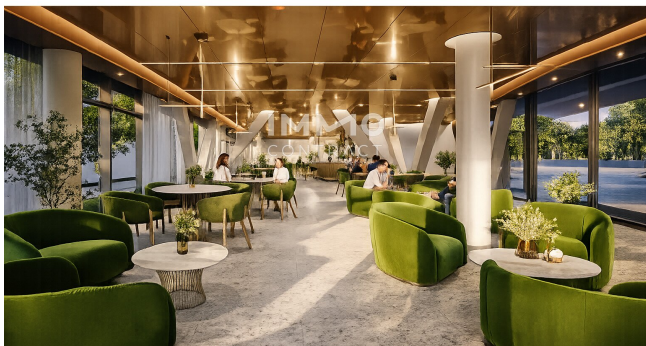
2U6

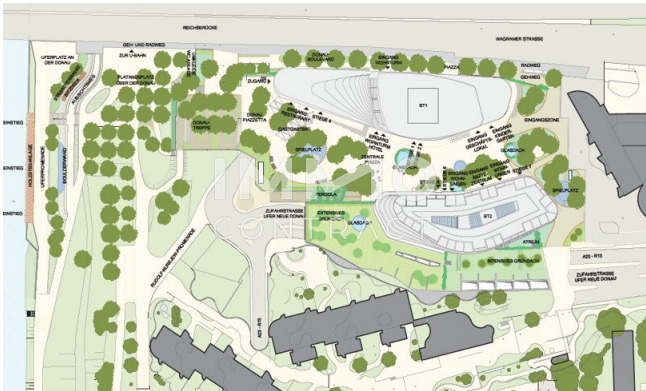


Sitzbelegungsplanung – Muster



13





Objektbeschreibung

Attraktive Gastronomiefläche in den Danube Flats – direkt an der Donauinsel

In den exklusiven Danube Flats – Österreichs höchstem Wohnhochhaus – gelangt eine hochwertige Gastronomiefläche in erstklassiger Lage zur Vermarktung. Das Projekt befindet sich an der Wagramer Straße, unmittelbar bei der Donauinsel, einem der beliebtesten Freizeit- und Erholungsgebiete Wiens mit enormem Besucheraufkommen.

Die weithin sichtbare Landmark-Architektur sowie die direkte Anbindung an U-Bahn, Donaupark, Donau City und die Neue Donau machen die Danube Flats zu einem der attraktivsten Standorte für moderne Gastronomiekonzepte.

Flächenaufstellung

- **Restaurant-Innenfläche:** ca. 440 m²

Ideal für Indoor-Gastronomie mit großzügigen Grundrissen, flexibler Raumaufteilung und repräsentanten Zugängen.

- **Gastgartenfläche:** ca. 585 m²

Sehr weitläufiger Outdoor-Bereich mit Sonneneinstrahlung, hoher Aufenthaltsqualität und stark frequentierter Lage zwischen Donauinsel-Zugang und Wagramer Straße.

Highlights des Standorts

- **Premiumlage an der Donauinsel** – einer der wichtigsten Freizeit- und Event-Hotspots Wiens
- **Direkt im Erdgeschoß der Danube Flats** – über 600 neue Wohneinheiten im Gebäude

- **Stark frequentierter Fußgängerbereich**, ideal für Laufkundschaft
- **Hervorragende Verkehrsanbindung** (U1 Donauinsel/Alte Donau, Bus, Radwege, Autoverkehr)
- **Hohe Sichtbarkeit und modernes Umfeld** inmitten der Donau City
- **Großflächiger Gastgarten** mit Potenzial für ganzjährige Nutzung (Sonnenschutz, Outdoor?Lounge etc.)

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 <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap