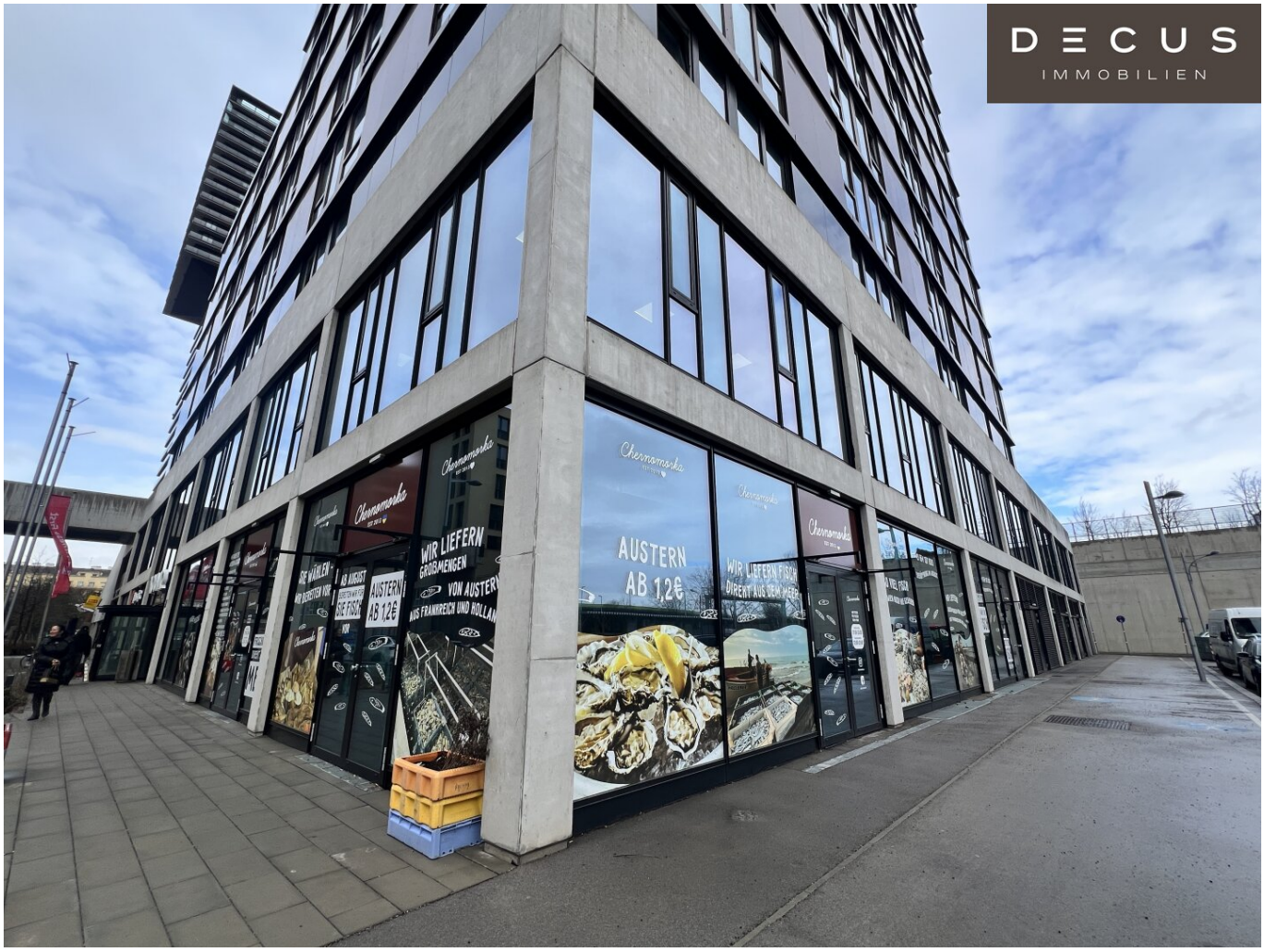
| TrIIIPLE BT 3 | Café/Bistro/Restaurant mit Außenbereich (RESERVIERT)



Objektnummer: 1152420

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	212,30 m²
Heizwärmebedarf:	41,41 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	3.386,19 €
Kaltmiete	4.350,03 €
Miete / m²	15,95 €
Betriebskosten:	963,84 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten werden nachgereicht.

Ihr Ansprechpartner

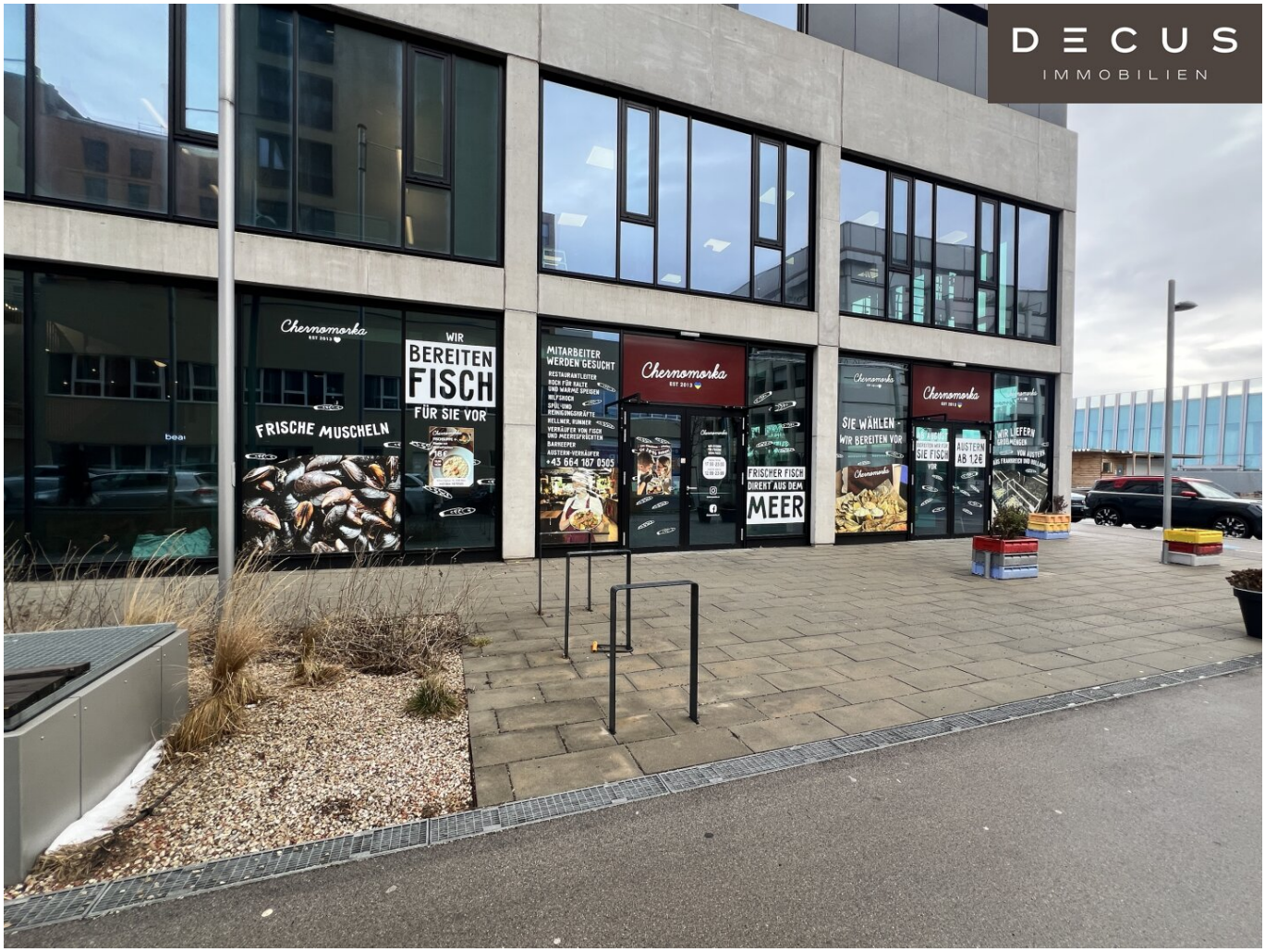


Sonja Macho

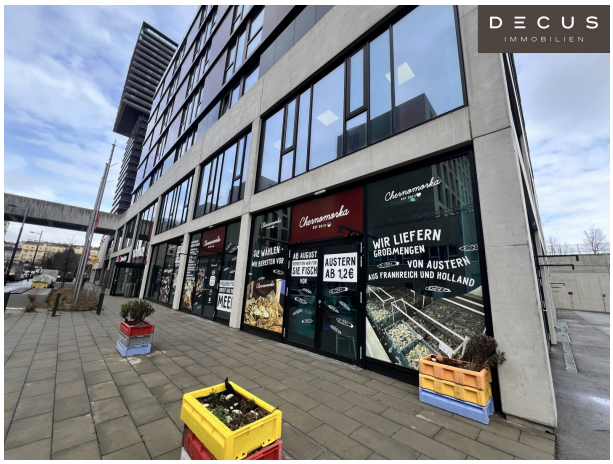
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

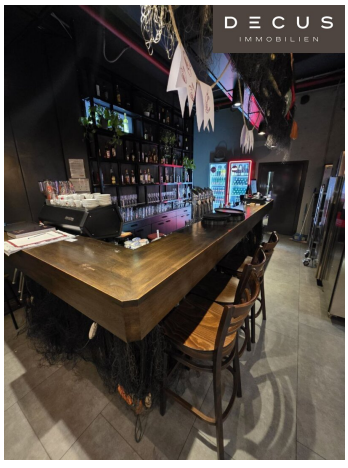
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

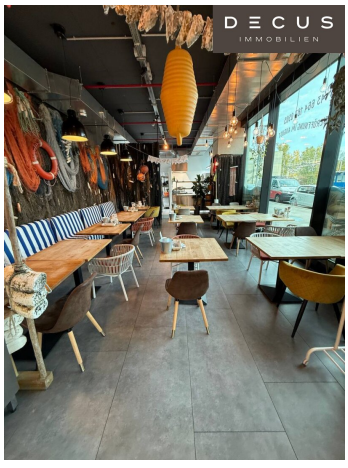

Chernomorka
WIR
BEREITEN
FISCH
FÜR SIE VOR
FRISCHE MUSCHELN
MITARBEITER
WERDEN GESUCHT
+43 664 187 0505
FRISCHER FISCH
DIREKT AUS DEM
MEER
SIE WÄHLEN -
WIR BEREITEN VOR
AUSTERN
AB 12€
WIR LIEFERN
GROSSMENGEN
VON AUSTERN
AUS FRANKREICH UND HOLLAND

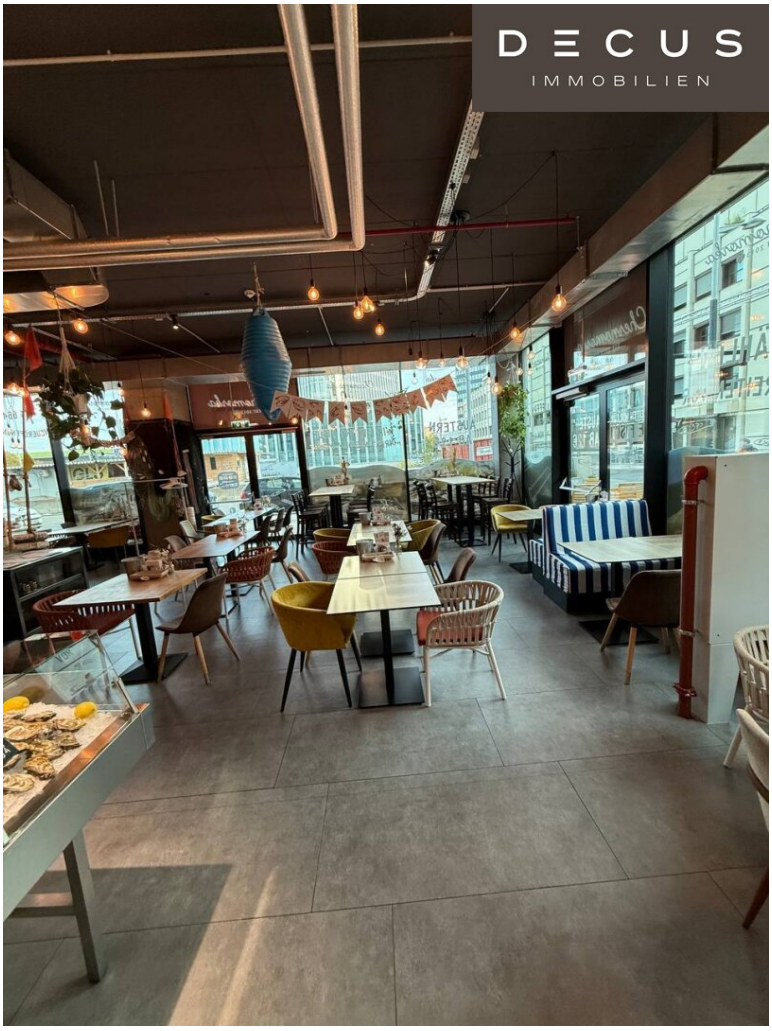


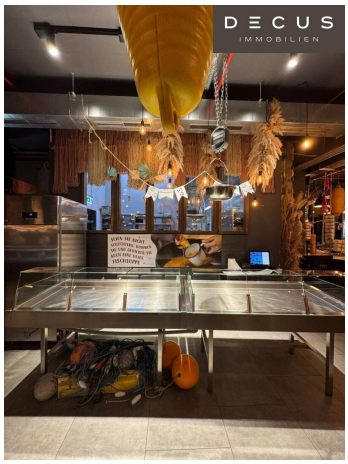


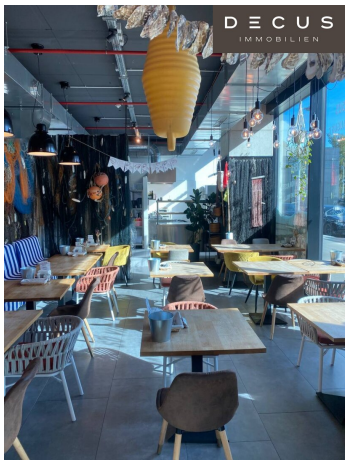

Chernomorka
WIR
BEREITEN
FISCH
FÜR SIE VOR
FRISCHE MUSCHELN
MITARBEITER
WERDEN GESUCHT
+43 664 187 0505
Chernomorka
EST 2013
FRISCHER FISCH
DIREKT AUS DEM
MEER
SIE WÄHLEN -
WIR BEREITEN VOR
AB AUGUST
SIE FISCH
VOR
AUSTERN
AB 1,2€
WIR LIEFERN
GROßMENGEN
VON AUSTERN
AUS FRANKREICH UND HOLLAND







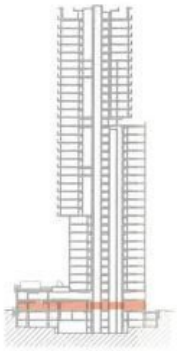





DECUS
IMMOBILIEN
Chernomorka
SIE WÄHLEN -
WIR BEREITEN VOR
AUSTERN
AB 1,2€


DECUS
IMMOBILIEN
Chernomorka
SIE WÄHLEN -
WIR BEREITEN VOR
AUSTERN
AB 1,2€

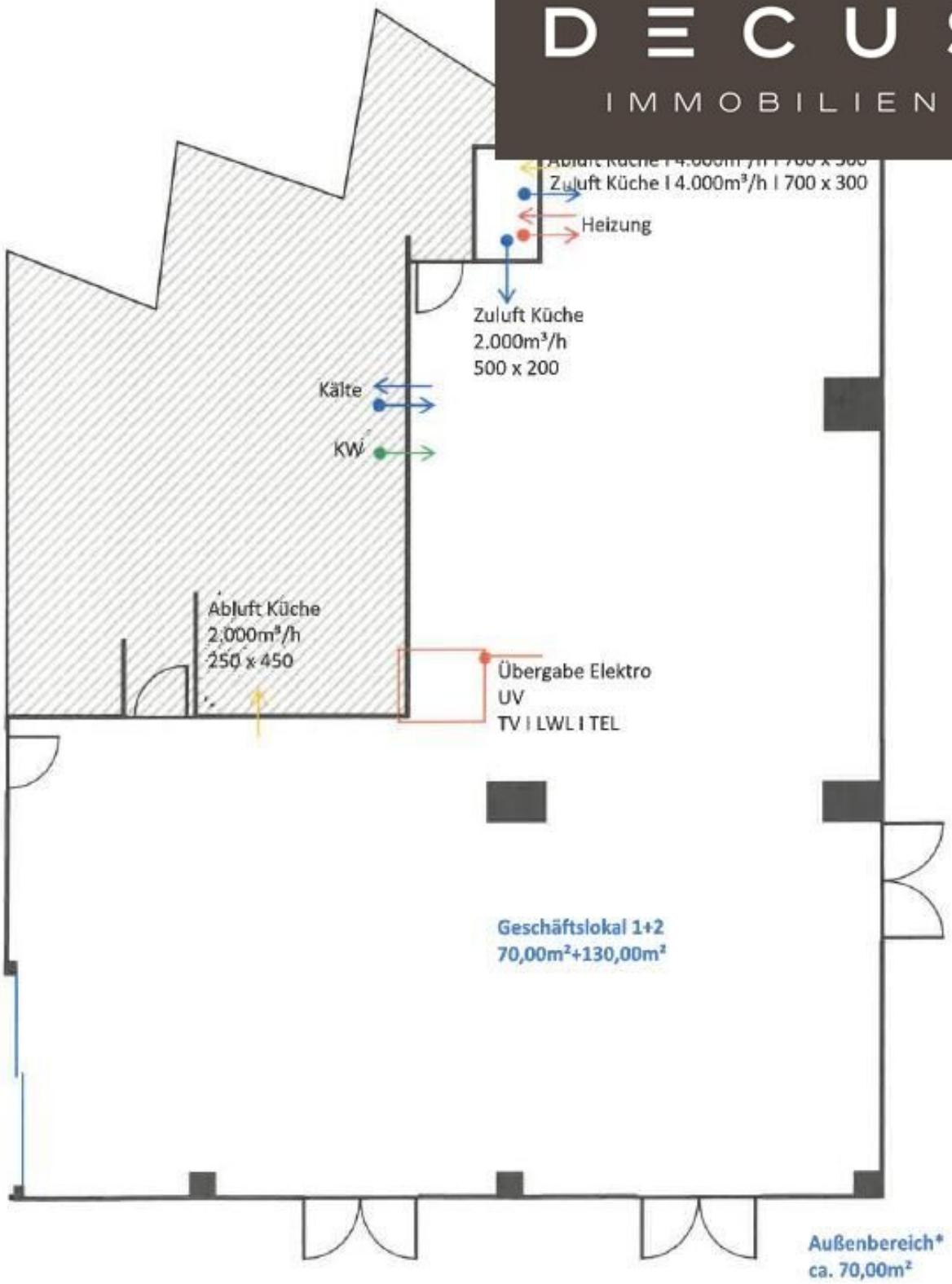
DECUS
IMMOBILIEN





Mietgegenstand
- Top 2
- Lager im EG

DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Hinweis: SCHRIFTLICHE ANFRAGEN mit Angabe der vollständigen Firmen- und Kontaktdaten, sowie um genaue Informationen zum gewünschten Nutzungskonzept (bevorzugt Kulinarik).

Wir dürfen Interessenten höflich ersuchen, untenstehende Details genau durchzulesen und bitten weiters um Verständnis, dass wir keine Begehungen durchführen können, wenn uns keine ausreichenden Informationen vorliegen.

Objekt und Lage:

Das Gebäude **Triiple Bauteil 3** liegt in einer **zentralen und verkehrsgünstigen Lage**, die für Gastronomiebetriebe besonders attraktiv ist.

Die Fläche **(Nachmietersuche)** befindet sich in **hochfrequentierter Umgebung** mit hervorragender Sichtbarkeit und eignet sich ideal für ein Café, Bistro oder Restaurant.

Im Interesse einer langfristigen und hochwertigen Positionierung des Objekts behält sich der Eigentümer vor, jene Interessenten zu bevorzugen, deren Konzept und Erscheinungsbild seinen Qualitätsvorstellungen am besten entsprechen.

Die Nachbarschaft vereint eine **gelungene Mischung aus Geschäfts- und Wohnnutzung**, Dank der **guten Anbindung an den ÖPNV und die Hauptverkehrsstraßen** ist die Fläche für Gäste und Mitarbeiter gleichermaßen bequem erreichbar.

Zur Vermietung steht steht das attraktive **Café / Bistro / Restaurant** im Erdgeschoss des Gebäudes **Triiple Bauteil 3.**

Die gesamte Fläche umfasst **ca. 212,30 m²** und bietet ein großzügiges Raumangebot für gastronomische Nutzung.

Der Eigentümer wünscht sich ein kulinarisches Angebot, dass sowohl attraktiv für die Bewohner des Hauses, als auch für das Umfeld ist. Bevorzugt Kulinarik, die warme Take-away-Speisen ermöglicht (zB mittags).

Klassische Event-/Veranstaltungen und Abendbetriebe (wie zB Bars) werden ausgeschlossen. Ein italienisches Restaurant befindet sich direkt nebenan.

Ergänzt wird das Objekt durch **Außengastronomieflächen („Sidewalk Café“) mit ca. 50 m²**, die ideal für sommerliche Bewirtung und zusätzliche Sitzplätze geeignet sind.

Die Einrichtung lässt sich flexibel gestalten – der Grundriss ermöglicht sowohl klassische Café- und Bistrokonzepte als auch moderne Restaurantlayouts.

Zwei **Lagerräume** mit insgesamt **ca. 21,40 m²** (Untergeschoss ca. 19 m², Erdgeschoss ca. 2,40 m²) sorgen für ausreichend Lagerfläche, und **zwei Kfz-Stellplätze** im Untergeschoss runden das Angebot ab. Weitere 1 bis 2 Stellplätze können bei Bedarf angemietet werden.

In unmittelbarer Nähe befinden sich **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und diverse Freizeitangebote**, die den Standort besonders attraktiv für eine gastronomische Nutzung machen. Die Außengastronomiefläche bietet zusätzlichen Flair und eine einladende Atmosphäre für Gäste.

Die Fläche ist nach Abstimmung mit dem Eigentümer verfügbar und eignet sich ideal für Gastronomen, die eine zentrale Lage mit hoher Sichtbarkeit suchen.

- **Der Vormieter hat zusätzliche Lüftungsanlagen eingebaut; Infos zur Betriebsanlagen-Genehmigung werden derzeit noch finalisiert.**
- **BAB wird auf Anfrage übermittelt.**
- **Falls gewünscht, kann das Inventar übernommen werden. Inventarablöse: auf Anfrage. Inventarliste wird nachgereicht.**
- **Mietvertrag: 5 Jahre befristet.**
- **Der Vermieter setzt beste Bonität voraus.**
- **BITTE SCHRIFTLICHE ANFRAGEN und Bekanntgabe der gewünschten Nutzung bzw. Ihres interessanten KONZEPTS (teilen Sie uns dies in einer kurzen Schilderung samt Ihren vollständigen Kontaktdaten mit).**
- **Haben Sie bereits einen Standort oder ein stabiles Konzept?**

- **Hinweis: die möblierten Bilder sind jene des Vormieters während des laufenden Betriebs.**

- EG, Gastronomiebereich, ca. 212,30 m²: € 15,95/m²/Monat/netto/Miete (€ 3.386,16/Monat/netto)

- EG, Außenbereich, ca. 50 m²: € 2,50/m²/Monat/netto/Miete (€ 125,00/Monat/netto)

- EG, Lager, ca. 2,40 m²: € 7,40/m²/Monat/netto/Miete (€ 17,76/Monat/netto)

- UG, Lager, ca. 19,00 m²: € 7,40/m²/Monat/netto/Miete (€ 140,60/Monat/netto)

Die Preise verstehen sich zzgl. Betriebskosten, inkl. Heizung und Kühlung, exkl. Strom (€ 1.061,50/Monat/netto).

Gesamtmiete/Monat inkl. BK, Heizung, und Ust.: € 5.957,26 exkl. Strom

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Stellplätze:

2 Kfz-Stellplätze im UG: € 116,66/Stellplatz/Monat/netto

Weitere 1 bis 2 Stellplätze auf Anfrage.

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 41,41kWh/m².a

Verkehrsanbindung:

Die U3 Station Erdberg ist 2 Gehminuten entfernt.

- U3 Stephansplatz (10 Minuten)
- U3 Wien Mitte (5 Minuten)
- Wiener Hauptbahnhof: 14 Minuten (U-Bahn), 10 Minuten (PKW)
- Flughafen: Auto: 15 Minuten, CAT: 25 Minuten
- Prater: 5 Minuten (zu Fuß), 3 Minuten (Fahrrad)

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Sonja Macho** unter der

Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap