

**FREQUENZLAGE! UMSATZSTARK! CHANCE! –  
Top-Gastronomielokal in Bestlage des 3. Bezirks – voll  
ausgestattet & sofort übernehmbar**



**Objektnummer: 1757/487**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	256,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	74,34 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.352,90 €
<b>Kaltmiete</b>	3.988,05 €
<b>Betriebskosten:</b>	634,22 €
<b>USt.:</b>	797,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



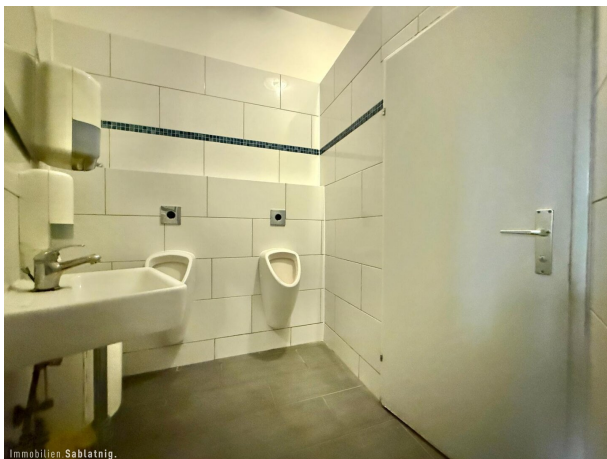
**Axel Pagacz**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1  
8501 Lieboch













Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.









GEV  
SCH  
PI

ADRESSE:  
BRÜT:  
ST:  
NR:  
BG:

PLANNHALT  
Schangarten mit 62  
Die Einfriedung soll  
Schangarten Gesam

ANTRAGSTELL

STANDORT



Datum: 22

ERDGESCHOSS  
R.1.0  
Lanchstraße Hauptstraße  
Randstein  
Fahrbahn

Telefon-  
zelle

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein bestens eingeführtes und vollständig ausgestattetes Gastronomielokal in ausgezeichneter Frequenzlage des 3. Wiener Gemeindebezirks. Das Objekt überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Küchenausstattung sowie attraktive Innen- und Außenflächen.

### Objektdetails

- **Betriebsart:** Pizzeria / Restaurant
- **Sitzplätze:**
  - ca. **80 Innenplätze**
  - ca. **80 Außenplätze**
- **Genehmigte Schanigärten:**
  - Schanigarten 1: **41,12 m<sup>2</sup>**
  - Schanigarten 2: **25,96 m<sup>2</sup>**
- **Verfügbarkeit:** **ab sofort**, betriebsbereit zur direkten Übernahme

## Ausstattung

Das Lokal ist vollständig eingerichtet und bietet eine professionelle Gastronomieausstattung:

- Steinofen (gasbeheizt)
- 6-flammiger Gasherd
- Großer Grill
- Separate Pastaküche
- Geschirrspüler (Gastronomie)
- 5 Kühlschränke
- Tiefkühler
- Lagerfläche vorhanden
- Zwei WC-Anlagen

## Mietkonditionen

- **Hauptmietzins netto:** € 3.355,90
- **Betriebskosten netto:** € 634,22
- **Manipulationsgebühr:** € 0,93
- **Umsatzsteuer (20%)** wird auf Hauptmiete und Betriebskosten aufgeschlagen

?? **Gesamtmiete brutto:** € 4.785,47 monatlich

- **Mietvertrag:** unbefristet mit **Weitergaberecht**

## **Ablöse**

Für die vollständige Ausstattung sowie den bestehenden Betrieb wird eine

**Ablöse in Höhe von € 299.000 (Verhandlungsbasis)** angesetzt.

## **Highlights auf einen Blick**

- ? Top-Lage in frequentierter Geschäftsstraße
- ? Großzügige Innen- und Außenkapazitäten
- ? Zwei genehmigte Schanigärten
- ? Voll ausgestattete Profiküche
- ? Sofort betriebsbereit – kein Investitionsaufwand notwendig
- ? Unbefristeter Mietvertrag mit Weitergaberecht

## **Fazit:**

Dieses Objekt bietet eine seltene Gelegenheit, ein etabliertes Gastronomielokal in hervorragender Wiener Lage ohne Verzögerung zu übernehmen. Ideal für erfahrene Gastronomen oder Investoren, die ein laufendes Konzept weiterführen oder neu positionieren möchten. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [\*\*+43 \(0\)678 129 30 10\*\*](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap