

**Hier entsteht Ihr nächstes Erfolgskonzept – saniert & sofort nutzbar**



**Objektnummer: 1945/2282**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	130,93 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.000,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

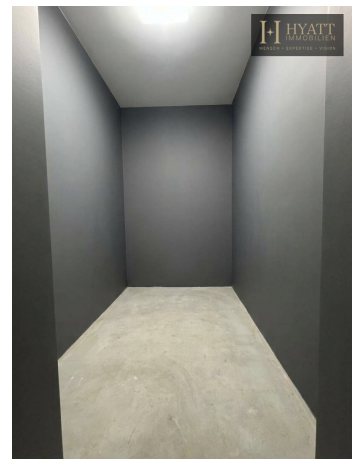
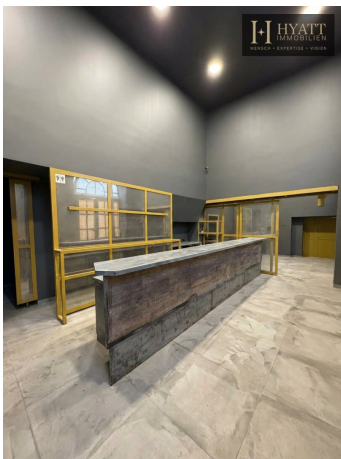
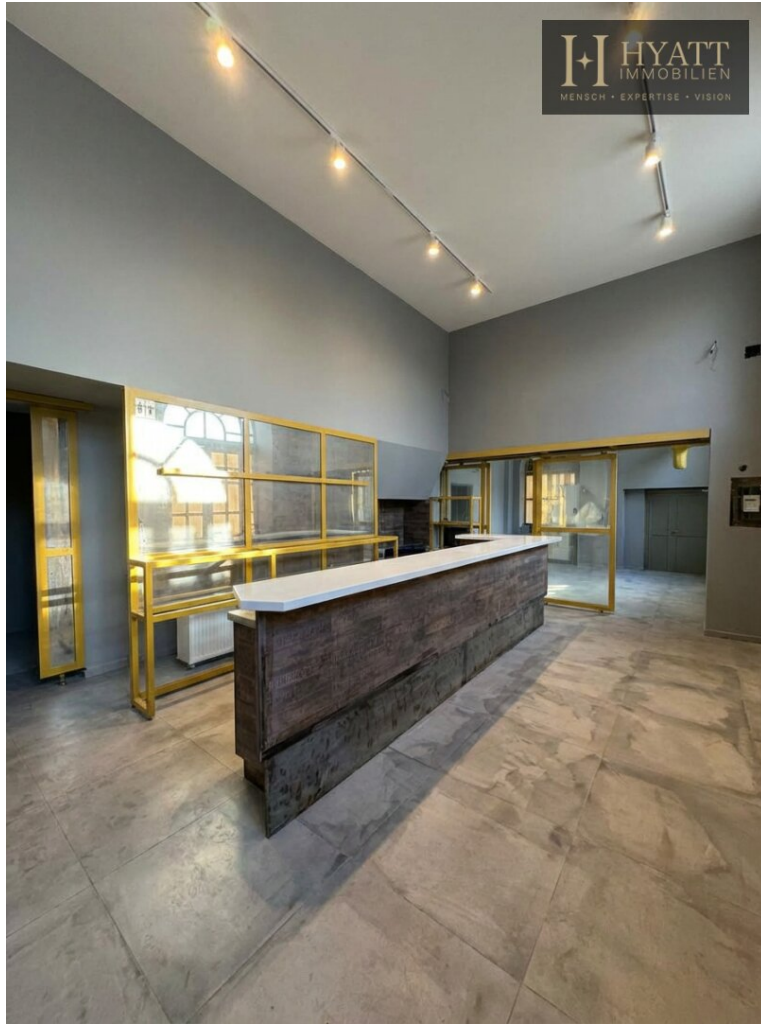


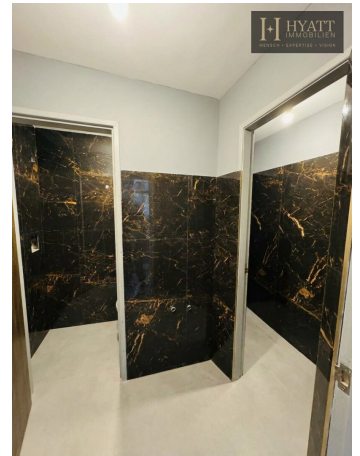
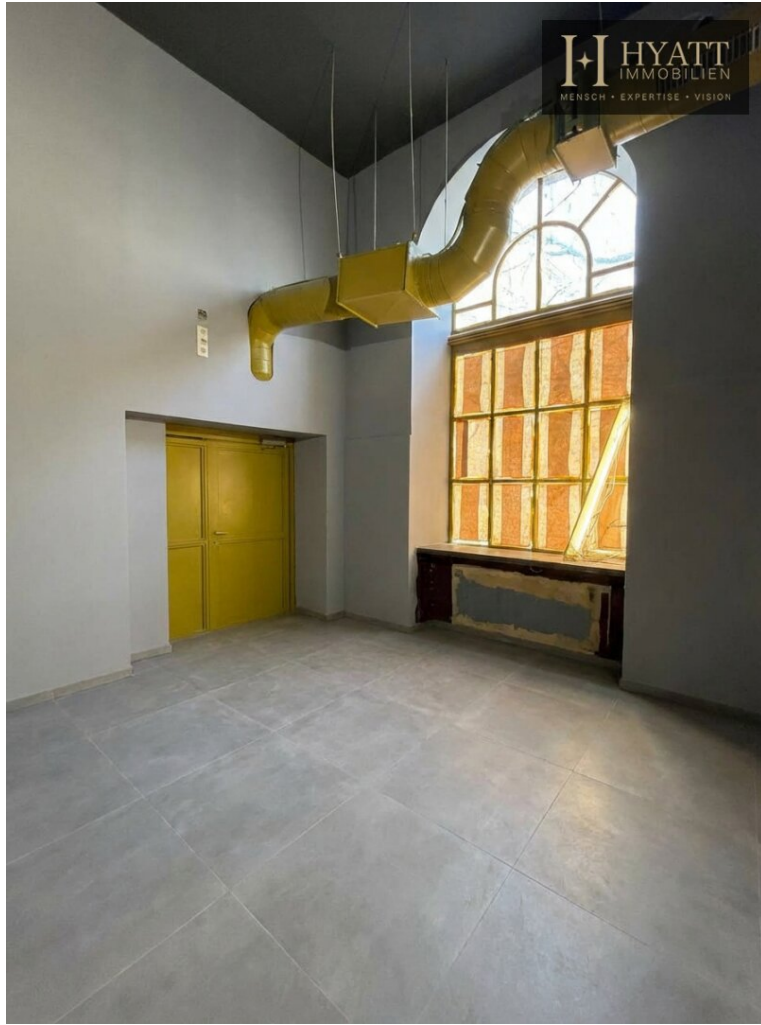
### **Christian Schneider**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

T +43 1 9561781  
H +43 676 775 37 99

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









## Objektbeschreibung

Zur Übergabe gelangt ein attraktives Gastronomie-Ensemble in zentraler Innenstadtlage mit hoher Frequenz und ausgezeichnetem Kundenpotenzial.

Im Mittelpunkt steht ein umfassend saniertes Lokal, das sich ideal zur Umsetzung eines individuellen Gastronomiekonzepts eignet.

Die Fläche wurde technisch auf einen modernen Stand gebracht und befindet sich in einem nahezu schlüsselfertigen Zustand – perfekte Voraussetzungen für einen schnellen Start.

Teil dieses Angebots ist zusätzlich ein zweites, direkt angrenzendes Lokal, das sich bereits im laufenden Betrieb befindet. Beide Einheiten werden gemeinsam übergeben und bieten eine einzigartige Kombination aus neuem Konzept und bestehender Struktur.

Damit eröffnen sich vielseitige Möglichkeiten: vom Einzelkonzept mit Erweiterung bis hin zu einem großflächigen, zusammenhängenden Gastronomiebetrieb.

Highlights:

- Kernsaniertes Lokal – ideal als Konzeptfläche
- Zweites Lokal im laufenden Betrieb inkludiert
- Unbefristete Hauptmietverträge
- Zentrale Innenstadtlage mit hoher Kundenfrequenz
- Bereits begonnene Umbauarbeiten – sofort umsetzbar
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (Bar, Restaurant, Café etc.)
- Große Kellerflächen mit viel Stauraum
- Potenzial für attraktiven Schanigarten mit natürlicher Beschattung
- Möglichkeit zur Zusammenlegung beider Lokale

Technischer Zustand (Konzeptlokal)

Das Lokal wurde umfassend modernisiert:

- Komplette Elektroinstallation neu

-LAN-Verkabelung für Kamerasystem & Schank (Glasfaser möglich)

-Neue Wasser- und Heizungsleitungen

-Neue Heizkörper

-Vorbereitung für Schankanlage

-Wände neu aufgebaut

-Neuer Boden inkl. Fliesen

Toiletten vollständig saniert

-Bestehende Lüftungsanlage (anpassbar je nach Nutzung)

-Die Fläche ist damit optimal vorbereitet für eine rasche Fertigstellung und Inbetriebnahme.

-Bestandslokal (laufender Betrieb)

-Bereits in Betrieb und funktionierend

-Bestehende Infrastruktur vorhanden

-Sofortige Nutzung möglich

-Ideale Ergänzung zur Konzeptfläche

Gesamt-Betriebskosten: € 2.000 brutto / Monat

Miete Konzeptlokal: € 1.300 brutto

Miete Bestandslokal: € 700 brutto

Ablöse: € 165.000

Mietverhältnisse: unbefristete Hauptmiete

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap